

RUIMTELIJKE ORDENING

Prof. dr. Geert Van Hoorick

Docent vakgebied bestuursrecht en milieurecht
Universiteit Gent

INHOUDSOPGAVE

I. RUIMTELIJKE ORDENING ALGEMEEN	5
1. Begrippen ruimtelijke ordening en stedenbouw	5
2. Ontwikkeling van de ruimtelijke ordening	5
A. Periode vóór 1962	5
B. Periode van 1962 tot 1998	6
C. Periode na 1998	8
3. Kenmerken van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening	8
A. Gericht op het algemeen belang	8
B. Van openbare orde	9
4. Doelstellingen van de ruimtelijke ordening	9
5. Instrumentarium van de ruimtelijke ordening	10
6. Nieuwe beleidsaccenten in de ruimtelijke ordening	11
A. Duurzaamheid, flexibiliteit en subsidiariteit	11
B. Actievere ruimtelijke ordening	11
C. Drie volwaardige bestuursniveaus	11
D. Betere ruimtelijke informatie	12
E. Regeling voor de zonevreemde gebouwen	12
7. Toepassing van het nieuwe decreet	12
8. Bestuurlijke organisatie, advisering en rapportage	12
A. Ambtenaren inzake ruimtelijke ordening	12
B. Advisering	13
C. Rapportage	14
9. Ruimtelijke planning	14
A. Plannen van aanleg	14
B. Ruimtelijke structuurplannen (RSP's)	16
1. Kenmerken	16
2. Juridische aard	16
3. Procedure	18
4. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	19
C. Ruimtelijke uitvoerings plannen (RUP's)	20
1. Kenmerken	20
2. Juridische aard	21
3. Procedure	21
10. Stedenbouwkundige en verkavelingverordeningen	22
11. Grondbeleid	23
A. Grondbeleidsplan	23
B. Grondfonds	23
C. Recht van voorkoop	24
D. Onteigening	24

E. Rooilijnplannen	25
F. Ruil- en herverkaveling.....	26
G. Landinrichting.....	26
H. Planschadevergoeding en planbatenheffing	26
I. Heffing op onbebouwde percelen.....	28
12. Ruimtelijke informatie	28
A. Plannenregister en vergunningenregister	28
B. Register van onbebouwde percelen.....	29
C. Inzage, afdrukken en uittreksels	30
D. Stedenbouwkundig uittreksel	30
E. Stedenbouwkundig attest	30
F. Planologisch attest.....	31
13. Stedenbouwkundige vergunning	32
A. Voorwerp van de vergunning	32
1. Bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen.....	32
2. Afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van bestaand(e) vaste inrichting of bouwwerk.....	33
3. Wijzigen van hoofdfunctie van onroerend bebouwd goed.....	33
4. Wijzigen van aantal woongelegenheden in gebouw	34
5. Opslagplaats of parking.....	34
6. Plaatsen van verplaatsbare inrichtingen voor bewoning of publiciteit	35
7. Plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of uithangborden	35
8. Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen.....	35
9. Ontbossen.....	35
10. Vellen van hoogstammige bomen	36
11. Aanmerkelijk wijzigen van het reliëf.....	36
12. Eerste uitzondering: instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit	36
13. Tweede uitzondering: "kleine" werken, handelingen of wijzigingen.....	37
a. Uitoefenen van aan het wonen complementaire functies.....	37
b. Bepaalde andere kleine werken, handelingen en wijzigingen.....	37
14. Mogelijke uitbreiding: provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.....	38
B. Vergunningsprocedures	38
C. Beoordelingskader voor de vergunningverlening.....	39
D. Beslissing over de vergunningsaanvraag	41
E. Uitvoerbaarheid van de vergunning.....	42
1. Wachttermijnen	42
2. Koppeling met de milieuvergunning	43
F. Verval van de vergunning	43
1. Vervaltermijnen.....	43
2. Koppeling met de milieuvergunning	44
14. Verkavelingvergunning.....	44
A. Voorwerp van de verkavelingvergunning	44
B. Vergunningsprocedures	45
C. Beoordelingskader voor de vergunningverlening.....	45
D. Beslissing over de vergunningsaanvraag	45
E. Uitvoerbaarheid van de vergunning.....	46
F. Verval en wijziging van de vergunning.....	46
1. Verval van de vergunning	46

2. Wijziging, herziening en vernietiging van de vergunning	48
15. Zonevrije gebouwen	49
A. Algemeen	49
B. Zonevrije instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit	50
C. Zonevrij verbouwen, herbouwen of uitbreiden van monumenten	50
D. Zonevrij verbouwen, herbouwen, uitbreiden en exploiteren na vernieling of beschadiging	50
E. Zonevrij verbouwen, herbouwen en uitbreiden	51
F. Wijziging naar een zonevrije functie	52
G. Zonevrij exploiteren	53
16. Handhaving	53
A. Strafbare gedragingen	53
1. Inbreuk op de vergunningsplicht of -voorwaarden	53
2. Inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften	54
3. Doorbreking van een stakingsbevel, bekrachtigingbeslissing of beschikking in kort geding	54
4. Inbreuk op de informatieverplichtingen	55
B. Toezicht	55
1. Toezichthouders	55
2. Toezichtbevoegdheden	55
C. Staking van de werken	55
D. Strafsancties	56
1. Gevangenisstraf en geldboete	56
2. Verbeurdverklaring	57
E. Herstelmaatregelen	57
F. Uitvoering van de rechterlijke uitspraak	58
G. Transactie	58
H. Inschrijving op het hypotheekkantoor en in het vergunningenregister, en wettelijke hypotheek	59
I. Vernietiging van de titel	59
II. RUIMTELIJKE ORDENING EN DE NOTARIS	59
1. Informatieverplichtingen	60
A. Overgangsbepaling	60
B. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar	61
1. Verplichtingen bij alle akten houdende overdracht van een onroerend goed	62
a. Vermeldingen in de akte	62
1° Stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen, stedenbouwkundige uittreksels en attesten, en planologische attesten	63
2° Stedenbouwkundige bestemmingen	66
3° Bouwmisdrijven	67
4° Andere stedenbouwkundige informatie	70
5° Lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning	70
6° Art. 99 Decreet ruimtelijke ordening	71
b. Stedenbouwkundig uittreksel	72
2. Verplichtingen bij akten houdende overdracht van een onroerend goed waarop een herstelmaatregel rust	73
3. Verplichtingen bij akten houdende overdracht van een onroerend goed waarvoor een planbatenheffing verschuldigd is	73

4. Verplichtingen bij akten houdende overdracht van een onroerend goed wanneer een onderhandse akte in een authentieke akte moet worden opgenomen	74
5. Verplichtingen bij akten betreffende een hypothecaire lening of krediet.....	74
6. Verplichtingen bij een verdeling van een onroerend goed	74
7. Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van kavels uit een verkavelingsvergunning	75
8. Verplichting tot mededeling van de partijen en identificatie van de grond	77
9. Verplichting tot melding van overdrachten uit kleine verkavelingen.....	78
10. Verplichtingen bij zonevreemde gebouwen.....	78
C. Informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten.....	79
D. Informatieplicht met betrekking tot publiciteit	79
E. Sancties bij de niet-naleving van de informatieverplichtingen.....	80
2. Recht van voorkoop	81
A. Toepassingsgebied, uitzonderingen en rangorde	81
B. Taak van de instrumenterende ambtenaar	83
1. Openbare verkoop.....	83
2. Onderhandse verkoop.....	84
C. Sanctie bij miskennen van het recht van voorkoop.....	84

1. In deze bijdrage wordt de ruimtelijke ordening in het Vlaamse Gewest toegelicht. In een eerste deel wordt een overzicht gegeven van de materie, waarbij de nadruk wordt gelegd op de regelingen die ofwel recent aan een wijziging onderworpen zijn ofwel een grote invloed hebben op het juridisch statuut van de onroerende goederen. In het tweede deel wordt dieper ingegaan op de materies die van groot belang zijn voor de notaris, met name de informatieverplichtingen en het recht van voorkoop.

I. RUIMTELIJKE ORDENING ALGEMEEN

Bibliografie

- BOUCKAERT, B. en DE WAELE, T., *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Gent, Mys en Breesch, 2000.
- CNUDDÉ, G., "Recente evoluties inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest: vergunningen en handhaving", *T. Agr. R.* 2000, 246-271.
- LEENDERS, I., e.a., *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2002*, Kluwer, Diegem, 2001.
- RUTGEERS, J., *Handboek Ruimtelijke Ordening in Vlaanderen – editie 2000*, Gent, Academia Press, 2000.
- VAN BRABANT, A., *Ruimtelijke Ordening voor Vastgoedprofessionals*, Diegem, Kluwer, 2001.
- VAN HOORICK, G., VAN ACKER, F. en VANSANT, P., *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2003*, Mechelen, Kluwer, 2002.
- VAN HOORICK, G. en RASSCHAERT, W., "Recente evoluties inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest: algemeen, planning, verordeningen, planschade en planbaten", *T.Agr.R.* 2000, 218-245.
- VEKEMAN, R., *Ruimtelijke Ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1999.
- X (ed.), *Ruimtelijke ordening op nieuwe wegen ?*, Gent, Larcier, 2001.

1. Begrippen ruimtelijke ordening en stedenbouw

2. Met de term ruimtelijke ordening wordt bedoeld het beleid gericht op de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit of de beheersing van de ruimtelijke ontwikkeling door de bestemming, de inrichting en het beheer van de ruimte. Het betreft de ruimtelijke organisatie van de diverse menselijke activiteiten met het oog op een efficiënt ruimtegebruik (ruimte is een schaars goed) en de verenigbaarheid van diverse gebruiksfuncties, ter bevordering van het welzijn van de mens. Onder het oudere begrip stedenbouw begreep men vroeger eerder de "micro-ordening", zoals de materie van de bouwvergunning. Tegenwoordig is deze laatste term uit het taalgebruik aan het verdwijnen en beschouwt men de stedenbouw als een onderdeel van de ruimtelijke ordening. Illustratief zijn de titels van de vroegere wet en het huidige decreet in het Vlaamse Gewest, zoals verder wordt uiteengezet.

2. Ontwikkeling van de ruimtelijke ordening

3. De ontwikkeling van de ruimtelijke ordening kan in drie periodes worden ingedeeld: de periode vóór 1962, de periode 1962-1998, en de periode vanaf 1998.

A. Periode vóór 1962

4. In de periode vóór 1962 bestond er nog geen alomvattende wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Wel vindt men wetgeving rond drie beleidsdomeinen, die aan de oorsprong ligt van de latere wetgeving inzake ruimtelijke ordening: de openbare veiligheid, volksgezondheid en wegepolitie; de volkshuisvesting; en de wederopbouw na de twee wereldoorlogen.

Voor wat betreft het beleid in het kader van de openbare veiligheid, volksgezondheid en wegenpolitie gold ten tijde van het ontstaan van België het Decreet van 16-24 augustus 1790¹, dat de gemeenten toeliet gemeentelijke politiereglementen uit te vaardigen met het oog op de bescherming van de openbare veiligheid of volksgezondheid of in het kader van de wegenpolitie. Sommige gemeenten hebben deze mogelijkheid aangegrepen om in een gemeentelijke politiereglement een bouwvergunning in te voeren, die weliswaar doorgaans slechts een beperkt toepassingsgebied had. De bouwvergunning is dus ook in onze contreien van een oudere oorsprong dan dat soms wordt aangenomen. Later kwam dan de Gemeentewet van 30 maart 1836², die de gemeenten de mogelijkheid gaf rooiplannen op te stellen, en die voorzag dat bouwplannen konden worden goedgekeurd door het gemeentebestuur. Typerend voor dit prille begin van de ruimtelijke ordening, is dat geen verplichting werd ingevoerd om een bouwvergunning aan te vragen: het was slechts een mogelijkheid en de wet regelde alleen maar bij wie men zijn bouwplannen moest laten goedkeuren. Pas met de Wet van 28 mei 1914³ werd de mogelijkheid geschapen bouwverordeningen in te voeren in het belang van de schoonheid der openbare wegen. Voor het eerst deed een esthetisch element zijn intrede in de wetgeving inzake het bouwen. Dit werd in de praktijk als een noodzaak aangezien. Tevoren hadden bepaalde gemeenten reeds in hun gemeentelijke politiereglementen esthetische bekommernissen laten meespelen en b.v. het gebruik van rode dakpannen voorgeschreven. Dergelijke voorschriften werden door de rechter⁴ evenwel onwettig verklaard omdat de rechtsgrond alleen een optreden in het belang van de openbare veiligheid, volksgezondheid en wegenpolitie toeliet.

In het kader van het beleid inzake volkshuisvesting lieten de Gecoördineerde Wetten van 1 juli 1858 en 15 november 1867⁵ de onteigening bij stroken toe, zodat op die manier ganse stadswijken konden worden gesaneerd.

Tenslotte is er dan het beleid inzake de wederopbouw na de twee wereldoorlogen, die tot een meer planmatig optreden aanleiding gaven. In de Besluitwetten van 15 augustus 1915⁶, de Wet van 8 april 1919⁷ en de Besluitwet van 2 december 1946 betreffende de stedenbouw⁸ worden heel wat nieuwe instrumenten inzake ruimtelijke ordening geïntroduceerd, zoals algemene en bijzondere plannen van aanleg, rooiplannen en bouwverordeningen. Er wordt ook een bouwvergunning ingevoerd die wordt verleend door de minister. Het probleem met deze wetgeving was vooreerst dat zij slechts op een beperkt aantal gemeenten van toepassing was, met name die gemeenten die waren getroffen door de wereldoorlogen (ongeveer 2/3^e van alle gemeenten). Ook werd deze wetgeving nauwelijks uitgevoerd (nog niet 1/3^e van de betrokken gemeenten hadden plannen van aanleg opgesteld).

B. Periode van 1962 tot 1998

5. De periode van 1962 tot 1998 is de periode onder de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw⁹ (Stedenbouwwet): er was nu sprake van een "echte" wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Door deze wet wordt in België voor het eerst een gebiedsdekkende ruimtelijke ordening in het vooruitzicht gesteld. Het is de bedoeling dat gans België "bedekt" wordt door ruimtelijke plannen, die de bestemming van de

¹ *Pasin.* juli 1788-oktober 1790, 310.

² *Pasin.* 1836, nr. 136.

³ *B.S.* 13 juni 1914.

⁴ Pol. Kortrijk 14 mei 1880, *Revue de l'administration* 1880, 408.

⁵ *Pasin.* 1858, nr. 238; *Pasin.* 1867, II, nr. 340.

⁶ *B.S.* 18-24 september 1915.

⁷ *B.S.* 22 april 1919.

⁸ *B.S.* 26 december 1946.

⁹ *B.S.* 12 april 1962.

diverse percelen regelen. Alsook wordt een gans arsenaal aan instrumenten voorzien om de ruimtelijke ordening te verwezenlijken.

Nog vóór de regionalisering zijn er een aantal belangrijke ontwikkelingen. Door de Wet van 22 december 1970¹⁰ worden voor het eerst onder meer uitdrukkelijke verplichtingen voor de notaris ingevoerd en worden wijzigingen aangebracht aan de regeling inzake verkavelingen. In het K.B. van 28 december 1972¹¹ worden de verschillende ruimtelijke bestemmingen gedefinieerd (woongebied, industriegebied, agrarisch gebied, enz.), zodat vanaf dan de gewestplannen konden worden opgemaakt. Uiteindelijk was het wachten tot midden de jaren 1970 eer er van een gebiedsdekkende ruimtelijke ordening sprake was: pas dan zijn de gewestplannen totstandgekomen die ieder stuk grond in België een ruimtelijke bestemming hebben gegeven. Dit was zeer laat in vergelijking met onze buurlanden (b.v. Nederland), té laat om bepaalde ongeordende ruimtelijke ontwikkelingen een halt toe te roepen, laat staan ongedaan te maken. Op het moment dat de gewestplannen zijn totstandgekomen, ontstond de problematiek van de zonevreemdheid. Sommige gebouwen (woningen, bedrijven) kwamen te liggen in een gebied met een ruimtelijke bestemming waarin zij eigenlijk niet thuishoren (b.v. een woning in een natuurgebied). Het K.B. van 28 december 1972 heeft de problematiek van de zonevreemdheid ook nog verscherpt, doordat in dit besluit de zogenaamde opvulregel werd geïntroduceerd, die het bouwen toeliet in een gebied met een nochtans daarvoor niet geëigende ruimtelijke bestemming toeliet wanneer het perceel in kwestie binnen een huizingroep lag (later werd een maximum afstand van 70 meter tussen twee vergunde gebouwen ingevoerd). En tenslotte worden door de Wet van 10 augustus 1978¹² de verplichtingen van de notaris uitgebreid.

In de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 wordt de ruimtelijke ordening aangemerkt als een gewestelijke bevoegdheid. Sinds de regionalisering heeft men in het Vlaamse Gewest nog meer dan 15 jaar voortgebouwd op de Stedenbouwwet. Het zogenaamde Minidecreet van 28 juni 1984¹³ voerde een regeling in om tegemoet te komen aan de problematiek van de zonevreemde gebouwen. Met de Decreten van 23 juni 1993¹⁴ wordt de opvulregel afgeschaft en komt er een striktere regeling ten aanzien van zonevreemde gebouwen. Na protest van de bevolking wordt bij Decreet van 13 juli 1994¹⁵ voorzien in een overgangsregeling voor de afschaffing van de opvulregel. Ondertussen wordt gewerkt aan een Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) dat een trendbreuk zou moeten vormen voor de ruimtelijke ordening. Aangezien men dit plan een juridische basis wou geven en de Stedenbouwwet geen bepalingen bevatte over ruimtelijke structuurplannen (RSP), wordt een nieuw decreet ingevoerd, het Decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning¹⁶. Dit decreet introduceert RSP's op drie niveaus (Vlaamse Gewest, provincie, gemeente). Het RSV wordt dan vastgesteld in 1997¹⁷. De Stedenbouwwet was door zijn wijzigingen en aanvullingen moeilijk leesbaar geworden. Vandaar dat men is overgegaan tot een coördinatie van de bepalingen van de Stedenbouwwet. De Gecoördineerde Stedenbouwwet, die is vastgesteld bij B.Vl.R. van 22 oktober 1996¹⁸ en werd bekrachtigd bij Decreet van 4 maart 1997¹⁹, bestaat nog steeds, naast het later totstandgekomen nieuw decreet. Wel zijn een groot deel van de

¹⁰ B.S. 5 februari 1971.

¹¹ B.S. 10 februari 1973.

¹² B.S. 28 december 1978.

¹³ B.S. 30 augustus 1984.

¹⁴ B.S. 12 en 14 augustus 1993.

¹⁵ B.S. 17 september 1974.

¹⁶ B.S. 27 juli 1996.

¹⁷ B. Vl. R. van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, B.S. 21 maart 1998.

¹⁸ B.S. 15 maart 1997.

¹⁹ B.S. 15 maart 1997.

bepalingen ervan opgeheven. Vermeldenswaardig tenslotte is dat tezelfdertijd een echte trendbreuk inzake handhaving werd ingezet: de bulldozers rukten uit ... iets wat men in Vlaanderen lange tijd voor onmogelijk had gehouden.

C. Periode na 1998

6. De periode na 1998 staat in het teken van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening²⁰ (Decreet ruimtelijke ordening), in tegenstelling tot het Coördinatiedecreet uit 1996 een totaal nieuw decreet. De inwerkingtreding van dit decreet, dat nog was goedgekeurd onder de vorige Vlaamse regering, was voorzien op 1 oktober 2000, behoudens voor de versoepelingen in het kader van de zonevreemde woningen en bedrijven, die van kracht werden op 18 juni 1999. Sommige bepalingen bleken echter op korte termijn niet uitvoerbaar, en de nieuwe Vlaamse regering wou ook een aantal andere bepalingen wijzigen, en in afwachting daarvan de inwerkingtreding van het decreet uitstellen. Dit gebeurde bij Decreet van 28 september 1999²¹, waarbij de inwerkingtreding werd verschoven naar 1 mei 2000. Bij Decreet van 22 december 1999²² werd één artikel gewijzigd. Het Decreet van 26 april 2000²³ bracht een grondige wijziging. Het is in die vorm dat het Decreet ruimtelijke ordening in werking is getreden. Medio 2000 zagen ook heel wat uitvoeringsbesluiten het licht. Ook nadien hebben nog heel wat wijzigingen plaatsgevonden. Bij Decreet van 8 december 2000²⁴ werden twee artikelen gewijzigd. Het Decreet van 13 juli 2001²⁵ bracht een versoepeling ten opzichte van de vorige regeling voor de zonevreemde woningen en bedrijven. Dit decreet is in werking getreden op 13 augustus 2001. Bij Decreet van 1 maart 2002²⁶ werden de bedragen in het decreet in euro omgezet. Het Decreet van 8 maart 2002²⁷ heeft het deel over de transactie grondig gewijzigd. Het Decreet van 19 juli 2002²⁸ bevat een nieuwe regeling voor de zonevreemde bedrijven en wijzigt ook de regeling inzake zonevreemde woningen. Het is in werking getreden op 26 oktober 2002. En tenslotte is er een ontwerp van wijzigingsdecreet (versie van 18 juli 2002) dat vooral enkele juridisch-technische zaken kwesties behelst, alsook tal van eerder beperkte wijzigingen in diverse materies, met onder meer een belangrijke overgangsbepaling inzake de informatieplicht van instrumenterende ambtenaren.

3. Kenmerken van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

A. Gericht op het algemeen belang

7. De ruimtelijke ordening is gericht op het algemeen belang. Men mag dit echter niet op een te absolute wijze zien. Vooreerst kan de overheid bij het nastreven van het algemeen belang rekening houden met private belangen. Ook kan het tegemoetkomen aan sommige private belangen tegelijkertijd het algemeen belang dienen. Zo oordeelde de Raad van State²⁹ dat de wijziging van een bijzonder plan van aanleg (BPA) in het voordeel van de eigenaar van een bedrijf, niet noodzakelijk onwettig is. De uitbreiding van het bedrijf kan immers door het

²⁰ B.S. 8 juni 1999.

²¹ B.S. 30 september 1999.

²² B.S. 30 december 1999.

²³ B.S. 29 april 2000.

²⁴ B.S. 13 januari 2001.

²⁵ B.S. 3 augustus 2001.

²⁶ B.S. 16 april 2002.

²⁷ B.S. 23 maart 2002.

²⁸ B.S. 26 oktober 2002.

²⁹ R.v.St. Bonnevie, nr. 16.971, 15 april 1975.

verschaffen van werkgelegenheid tevens in het algemeen belang zijn. In dezelfde zin stelde de Raad van State³⁰ dat de bezorgdheid om de economische ontwikkeling van een bedrijf mogelijk te maken, niet incompatibel is met de doelstellingen van de ruimtelijke ordening. In deze zaak ging het om een wijziging van een gewestplan om een ontginningsgebied te verplaatsen en uit te breiden, omdat de oorspronkelijke ontginning economisch niet leefbaar was. Er zijn natuurlijk grenzen aan de aandacht voor private belangen. Zo kan de overheid volgens de Raad van State³¹ de overheid niet geldig beslissen een BPA op te maken om een door de rechter bevolen herstelmaatregel voor een gebouw onwerkzaam te maken.

Het spreekt voor zich dat uit deze arresten niet zomaar algemene regels mogen worden afgeleid. Veel hangt af van de feitelijke situatie en de motivering van de voor de Raad van State bestreden beslissing.

B. Van openbare orde

8. In de rechtsleer³² wordt gesteld dat de wetgeving inzake ruimtelijke ordening in zijn algemeenheid van openbare orde is. Dit is voor het merendeel van de bepalingen inderdaad het geval. Zo zal een overeenkomst omtrent de oprichting van een gebouw op een perceel dat is getroffen door een bouwverbod, absoluut nietig zijn.

Sommige bepalingen echter beschermen slechts de rechten van bepaalde personen, zoals de kopers van een onroerend goed. Dergelijke voorschriften zijn uiteraard van dwingend recht, doch raken niet de openbare orde. Zo zal een overeenkomst die gesloten is in strijd met de informatieverplichtingen uit het decreet, slechts aangetast zijn door een relatieve nietigheid.

4. Doelstellingen van de ruimtelijke ordening

9. De Stedenbouwwet³³ vermeldde nog dat de ruimtelijke ordening werd ontworpen "zowel uit economisch, sociaal en esthetisch oogpunt als met het doel 's lands natuurschoon ongeschonden te bewaren". De Raad van State³⁴ heeft steeds benadrukt dat deze bepaling geen normatieve strekking had. Bijgevolg kon zij niet dienen om bestuurshandelingen aan te toetsen.

In het Decreet ruimtelijke ordening³⁵ is bepaald: "De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit." Met deze bepaling schrijft de ruimtelijke ordening zich in in het streven naar een duurzame ontwikkeling. Deze formulering van doelstellingen bevat bovendien begrippen die operationaliseerbaar zijn en soms elders in het decreet worden verduidelijkt (zoals het begrip ruimtelijke draagkracht, in het kader van de zonevrije gebouwen). Het is

³⁰ R.v.St. asbl Les sources de Givès e co, nr. 70.183, 12 december 1997.

³¹ R.v.St. Pirson, nr. 26.341, 9 april 1986.

³² B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Gent, Mys en Breesch, 2000, 6.

³³ Art. 1 Stedenbouwwet.

³⁴ Impliciet R.v.St. Gemeente Sint-Eloois-Vijve, nr. 19.156, 27 september 1978; R. STEVENS, "Inleidende bepalingen : doelstellingen en begrippen, jaarverslag en -programma, adviesorganen, in: B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 36.

³⁵ Art. 4 Decreet ruimtelijke ordening

dus niet evident te stellen dat de Raad van State ook aan deze bepaling geen normatieve strekking zal willen toekennen.

5. Instrumentarium van de ruimtelijke ordening

10. Hieronder wordt een overzicht gegeven van het instrumentarium van de ruimtelijke ordening. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt met het instrumentarium onder de Stedenbouwwet. Opvallend is dat het decreet diverse nieuwe instrumenten heeft ingevoerd. Doch ook is het opmerkelijk dat de decreetgever gekozen heeft voor een zekere continuïteit in het instrumentarium ten opzichte van dat onder de Stedenbouwwet.

Schema 1. Instrumentarium van de ruimtelijke ordening

Instrumentarium van de ruimtelijke ordening	Stedenbouwwet	Decreet ruimtelijke ordening
Doelstelling	<ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijke ordening ontworpen uit economisch, sociaal en esthetisch oogpunt, als met 's lands natuurschoon te bewaren - Ruimtelijke ordening vastgelegd in plannen (van aanleg) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijke ordening gericht op duurzame ruimtelijke ontwikkeling, enz. - Ruimtelijke ordening vastgelegd in RSP's, RUP's en verordeningen
Bestuurlijke organisatie	<ul style="list-style-type: none"> - (Nationale Commissie voor de Ruimtelijke Ordening) - Regionale Commissies van Advies (streek) - Gemeentelijke Commissies van Advies (gemeenten > of = 10.000 inwoners) - Jaarverslag op nationaal (gewestelijk) vlak 	<ul style="list-style-type: none"> - Commissies voor Ruimtelijke Ordening op drie niveaus (Vlaams Gewest, provincies, gemeenten (gemeenten > of = 10.000 inwoners)) - Jaarverslagen en jaarprogramma's op drie niveaus (idem) - Ambtenaren op drie niveaus (idem)
Ruimtelijke planning	<ul style="list-style-type: none"> - (Nationaal plan) - (Streekplannen) - Gewestplannen (planologisch gewest, 25 in Vlaanderen) - Algemene en bijzondere plannen van aanleg (gemeente) 	<ul style="list-style-type: none"> - RSP's op drie niveaus (idem) - RUP's op drie niveaus (idem)
Grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> - Onteigening (staat, provincies, gemeenten, enz.) - Planchadevergoeding - Her- en ruilverkaveling - Rooiplannen (in plannen van aanleg) - Fiscale bepalingen 	<ul style="list-style-type: none"> - Grondbeleidsplan (Vlaams Gewest) - Recht van voorkoop op drie niveaus (idem) - Onteigening op drie niveaus (idem, enz.) - Planchadevergoeding en planbatenheffing - Her- en ruilverkaveling en landinrichting - Rooilijnplannen - Fiscale bepalingen - Grondfonds
Stedenbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwverordeningen (Vlaams Gewest, gemeente) - Bouwvergunningen - Verkavelingsvergunningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Stedenbouwkundige verordeningen op drie niveaus (idem) - Verkavelingsverordeningen op twee niveaus (Vlaams Gewest, gemeente) - Stedenbouwkundige vergunningen - Verkavelingsvergunningen
Ruimtelijke informatie	<ul style="list-style-type: none"> - Register onbebouwde percelen - Inzage, afdrukken., uittreksels - Stedenbouwkundig attest nr. 1 - Stedenbouwkundig attest nr. 2 - Informatieverplichtingen instrumenterende ambtenaar e.a. 	<ul style="list-style-type: none"> - Plannenregister - Vergunningenregister - Register onbebouwde percelen - Inzage, afdrukken, uittreksels - Stedenbouwkundig uittreksel - Stedenbouwkundig attest - Planologisch attest - Informatieverplichtingen instrumenterende ambtenaar e.a.

Handhaving	<ul style="list-style-type: none"> - Strafbare gedragingen - Toezicht - Staking van de werken - Strafsancties - Herstelmaatregelen - Uitvoering rechterlijke uitspraak - Transactie - Inschrijving - Vernietiging titel 	<ul style="list-style-type: none"> - Strafbare gedragingen - Toezicht - Staking van de werken - Administratieve geldboete - Strafsancties - Herstelmaatregelen - Uitvoering rechterlijke uitspraak - Transactie - Inschrijving - Vernietiging titel
------------	--	---

6. Nieuwe beleidsaccenten in de ruimtelijke ordening

11. Niet alleen wat betreft het instrumentarium, maar qua inhoud wordt gestreefd naar een "nieuwe" ruimtelijke ordening, met andere beleidsaccenten dan in het verleden.

A. Duurzaamheid, flexibiliteit en subsidiariteit

12. Vooreerst wordt uitgegaan van het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Ruimtelijke ordening is meer dan een afweging van vraag naar en aanbod van ruimte. Er moet meer aandacht zijn voor "structurerende elementen" (zoals economische centra, belangrijke lijninfrastructuren, rivieren, enz.), die als het ware soms een bepaalde ordening van een gebied opdringen, en de ontwikkeling van een lange-termijnvisie. Tegelijkertijd wordt ook meer flexibiliteit vereist. De ruimtelijke ordening moet sneller en beter kunnen inspelen op de korte-termijnbehoeften (zoals de uitbreidingsmogelijkheden van een bestaand bedrijf).

Ook wordt uitgegaan van de subsidiariteit (de aanpak van problemen op het daartoe meest geschikte bestuursniveau) en daarmee samenhangend een responsabilisering van de plaatselijke besturen. Dit komt onder meer tot uiting in de nieuwe vergunningsprocedure. Vooreerst valt de rol van de gemachtigde ambtenaar daarin weg, zodat de gemeenten een grotere autonomie krijgen (zij het dat dit wordt gekoppeld aan de nakoming van bepaalde verplichtingen, onder meer inzake ruimtelijke informatie). Ook is er slechts één beroepsrap meer. Het beroep bij de minister werd afgeschaft.

B. Actievere ruimtelijke ordening

13. De gewestplannen hadden een passief karakter. Ze legden ruimtelijke bestemmingen vast, doch de verwezenlijking ervan werd overgelaten aan latere initiatieven van de overheid (dikwijls in het kader van een andere beleidssector, b.v. ruilverkaveling in een agrarisch gebied), of de private sector (b.v. het vragen van een bouwvergunning in woongebied). De uitbreiding van het instrumentarium in de ruimtelijke ordening heeft mede tot doel een actievere ruimtelijke ordening mogelijk te maken. Zo kunnen RUP's ook ingaan op de inrichting en het beheer van gebieden. Ook wordt meer dan vroeger de nadruk gelegd op het grondbeleid (met bijhorende instrumenten zoals een grondbeleidsplan, een recht van voorkoop, enz.).

C. Drie volwaardige bestuursniveaus

14. Er wordt duidelijk uitgegaan van drie volwaardige bestuursniveaus inzake ruimtelijke ordening: het Vlaamse Gewest, de provincie en de gemeente. Op die drie niveaus regelt het decreet de bestuurlijke organisatie, met inbegrip van de adviesorganen (stedenbouwkundige ambtenaren, commissies voor ruimtelijke ordening). Tevens reikt het decreet heel wat

instrumenten aan die de overheden op die niveaus kunnen gebruiken (RSP's, RUP's, stedenbouwkundige verordeningen, enz.).

D. Betere ruimtelijke informatie

15. Een goede ruimtelijke ordening kan maar worden bereikt als een goed inzicht bestaat op de feitelijke en juridische toestand van percelen en gebouwen. Meer dan ooit bestaat er nood aan accurate ruimtelijke informatie in hoofde van de betrokkenen bij de ruimtelijke ordening. Het decreet voert daarom een aantal nieuwe instrumenten op dat vlak in (zoals het plannenregister, het vergunningenregister en het planologisch attest). Ook worden de informatieverplichtingen van de instrumenterende ambtenaren e.a. uitgebreid.

E. Regeling voor de zonevrije gebouwen

16. Een belangrijk luik van het decreet wordt gevormd door de regeling voor de zonevrije gebouwen. De oorspronkelijke regeling is ondertussen reeds verschillende keren gewijzigd, laatst nog door het Decreet van 19 juli 2002. Meer bepaald wordt ingegaan op het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevrije gebouwen en het wijzigen van de functie van een gebouw naar een zonevrije functie, de instandhoudings- en onderhoudswerken, de vernieling of beschadiging van zonevrije gebouwen, de zonevrije monumenten en de milieuvergunningplichtige inrichtingen.

7. Toepassing van het nieuwe decreet

17. Het Decreet ruimtelijke ordening is in zijn oorspronkelijke vorm globaal gezien in werking getreden op 1 mei 2000³⁶. De versoepelingen voor de zonevrije gebouwen in het oorspronkelijk decreet³⁷ zijn in werking getreden op 18 juni 1999³⁸. De daaropvolgende regelingen voor de zonevrije gebouwen zijn in werking getreden op 13 augustus 2001 respectievelijk 26 oktober 2002, de datum van inwerkingtreding van de betrokken decreten. Het Decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning is opgeheven, behoudens twee bepalingen ervan³⁹. De Gecoördineerde Stedenbouwwet is opgeheven met uitzondering van een reeks bepalingen (art. 2, 9 tot en met 36, 41, 43, 44, 49, 51, 52, 53, 55 § 1 lid 1, en 63 § 1 4°, 5° en 6°)⁴⁰. Dit maakt dat gedurende een vrij lange overgangsperiode er een "parallele" toepassing is van het Decreet ruimtelijke ordening en de Gecoördineerde Stedenbouwwet. De reglementaire bepalingen die niet strijdig zijn met het decreet, blijven van kracht tot zij worden gewijzigd, opgeheven of vervangen. De overtredingen erop vanaf 1 mei 2000 worden gestraft overeenkomstig het Decreet ruimtelijke ordening⁴¹.

8. Bestuurlijke organisatie, advisering en rapportage

A. Ambtenaren inzake ruimtelijke ordening

18. Op gewestelijk niveau wordt het onderscheid gemaakt tussen gewestelijke planologische ambtenaren (met taken inzake ruimtelijke planning), stedenbouwkundige inspecteurs (met

³⁶ Art. 204 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁷ Art. 165 en 166 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁸ Art. 204 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁹ Art. 170 Decreet ruimtelijke ordening.

⁴⁰ Art. 171 Decreet ruimtelijke ordening.

⁴¹ Art. 200 Decreet ruimtelijke ordening.

taken inzake handhaving) en stedenbouwkundige ambtenaren (met taken inzake vergunningverlening). Deze ambtenaren worden aangesteld door de Vlaamse regering. De voorwaarden daartoe zijn vastgelegd in uitvoeringsbesluiten⁴².

Het gaat om ambtenaren die behoren tot de AROHM (Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen). Deze administratie telt verschillende afdelingen (waaronder de Afdeling Ruimtelijke Planning, de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, de Afdeling Bouwinspectie en de Afdeling Monumenten en Landschappen). Naast een hoofdbestuur gevestigd te Brussel zijn er provinciale buitendiensten, die uiteraard niet mogen worden verward met de administraties van de provincies.

Op provinciaal niveau bestaan er provinciale stedenbouwkundige ambtenaren. Deze ambtenaren worden aangesteld door de provincieraad. De voorwaarden daartoe zijn geregeld in de hoger vermelde uitvoeringsbesluiten.

Op gemeentelijk niveau bestaan er gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren. Deze ambtenaren worden aangesteld door de gemeenteraad. De voorwaarden zijn geregeld in de hoger vermelde uitvoeringsbesluiten. Voor de gemeenten met 10.000 of minder inwoners is de aanstelling van een deeltijdse stedenbouwkundige ambtenaar mogelijk. Daartoe dient de gemeente een verzoek aan de Vlaamse regering te richten⁴³. Het ontwerp van wijzigingsdecreet⁴⁴ maakt intergemeentelijke samenwerking op dit vlak mogelijk.

De aanstelling van deze ambtenaren diende te gebeuren binnen een redelijke termijn⁴⁵.

B. Advisering

19. Op gewestelijk niveau is voorzien in de oprichting van een Vlaamse Commissie inzake Ruimtelijke Ordening (VLACORO) met adviserende bevoegdheid. De leden ervan worden benoemd door de Vlaamse regering. De organisatie en werkwijze van deze commissie zijn nader geregeld in een uitvoeringsbesluit⁴⁶.

Op provinciaal niveau is voorzien in de oprichting van een Provinciale Commissie inzake Ruimtelijke Ordening (PROCORO) met adviserende bevoegdheid. De leden ervan worden benoemd door de provincieraad. De samenstelling, de organisatie en de werkwijze van deze commissie zijn nader geregeld in een uitvoeringsbesluit⁴⁷.

Op gemeentelijk niveau is voorzien in de oprichting van een Gemeentelijke Commissie inzake Ruimtelijke Ordening (GECORO) met adviserende bevoegdheid. De leden ervan worden benoemd door de gemeenteraad. De organisatie en werkwijze van deze commissie zijn nader geregeld in het voormelde uitvoeringsbesluit. Voor de gemeenten met 10.000 of

⁴² Art. 10, § 1 en art. 11, § 1 resp. art. 12, § 1 Decreet ruimtelijke ordening; B.Vl.R. van 19 mei 2000 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan personen moeten voldoen om als ambtenaar te kunnen worden aangesteld, *B.S.* 28 juli 2000, gewijzigd bij B.Vl.R. van 7 juli 2000, *B.S.* 28 juli 2000; M.B. van 13 juli 2000 tot bepaling van de diploma's van een opleiding ruimtelijke ordening die voldoen om te kunnen worden aangesteld als ambtenaar van ruimtelijke ordening, *B.S.* 28 juli 2000.

⁴³ Art. 15, § 2, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening..

⁴⁴ Nieuw art. 15 Decreet ruimtelijke ordening.

⁴⁵ Art. 181-185 Decreet ruimtelijke ordening; M.B. van 11 januari 2002 tot aanstelling van gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren, gewestelijke planologische ambtenaren en gewestelijke stedenbouwkundige inspecteurs, *B.S.* 18 januari 2002, gewijzigd bij M.B. van 5 februari 2002, *B.S.* 16 februari 2002, en M.B. van 9 oktober 2002, *B.S.* 30 oktober 2002.

⁴⁶ Art. 7, § 8 Decreet ruimtelijke ordening; B.Vl.R. van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels voor de organisatie en de werkwijze van de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening, *B.S.* 3 juni 2000.

⁴⁷ Art. 8, § 8 Decreet ruimtelijke ordening; B.Vl.R. van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels voor de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de Provinciale en Gemeentelijke Commissies voor Ruimtelijke Ordening, *B.S.* 3 juni 2000. Het ontwerp van wijzigingsdecreet bepaalt dat de goedkeuring van de benoemingsbeslissing van de gemeenteraad gebeurt door de bestendige deputatie in plaats van de Vlaamse regering (nieuw art. 9, § 4 Decreet ruimtelijke ordening).

minder inwoners is een vrijstelling van deze verplichting mogelijk. Daartoe dient de gemeente een verzoek aan de Vlaamse regering te richten⁴⁸.

Het decreet regelt de overgang van de "oude" Regionale of Gemeentelijke Commissie van Advies naar de nieuwe PROCORO of GECORO. Indien nog geen ontwerp van RSP werd voorgelegd aan deze "oude" adviescommissies, dan zijn de nieuwe adviescommissies bevoegd. Indien dit wél het geval was, "doet men de rit uit" met deze oude adviescommissies⁴⁹. Ook is voorzien dat de nieuwe commissies de taken overnemen vanaf de benoeming van haar leden⁵⁰.

C. Rapportage

20. Op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau is voorzien in de opmaak van een jaarverslag en een jaarprogramma inzake ruimtelijke ordening, dat wordt vastgesteld door de Vlaamse regering, bestendige deputatie respectievelijk het college van burgemeester en schepenen⁵¹. Deze documenten kunnen nuttige informatie verschaffen over de stand van zaken inzake de opmaak van onder meer het RSP, het plannenregister en het vergunningenregister.

Ook is voorzien dat de gewestelijke planologische ambtenaren, stedenbouwkundige inspecteurs en stedenbouwkundige ambtenaren over hun werkzaamheden periodiek (door het ontwerp van wijzigingsdecreet: jaarlijks) verslag uitbrengen bij de Vlaamse regering⁵².

9. Ruimtelijke planning

21. De ruimtelijke ordening wordt nog steeds beheerst door de plannen van aanleg, instrumenten uit de Stedenbouwwet die kunnen gekarakteriseerd worden als bestemmingsplannen. Naar de toekomst toe zullen zij langzaam aan plaats maken voor de RUP's uit het nieuwe decreet. Deze plannen vormen een uitvloeisel van de RSP's, die een totaal nieuw instrument vormen en eerder kunnen gekenmerkt worden als beleidsdocumenten.

A. Plannen van aanleg

22. De Stedenbouwwet voorziet in de opmaak van plannen van aanleg, met name gewestplannen (per "planologisch" gewest, 25 in Vlaanderen) en gemeentelijke plannen van aanleg (algemeen plan van aanleg of APA voor het totale grondgebied; BPA voor een gedeelte ervan). Deze plannen kunnen eigendomsbeperkingen, met inbegrip van een bouwverbod, inhouden en hebben verordenende kracht (cf. RUP's). Zij kunnen gekarakteriseerd worden als bestemmingsplannen, die bindend zijn voor de overheid en de burger.

Voor de gewestplannen voorziet het K.B. van 28 december 1972⁵³ in een uniforme planterminologie, met diverse bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften.

Dit K.B. werd gewijzigd door een later K.B. van 13 december 1978⁵⁴, waarvan de inhoud luidens vaste rechtspraak niet kan toegepast worden op gewestplannen die voordien waren

⁴⁸ Art. 9, § 9, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening; B.Vl.R. van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels voor de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de Provinciale en Gemeentelijke Commissies voor Ruimtelijke Ordening, B.S. 3 juni 2000.

⁴⁹ Art. 174-175 (PROCORO) en art. 177-179 (GECORO) Decreet ruimtelijke ordening.

⁵⁰ Art. 176 (PROCORO) en art. 180 (GECORO) Decreet ruimtelijke ordening.

⁵¹ Art. 6 Decreet ruimtelijke ordening.

⁵² Nieuw art. 10, § 2, 11, § 2, en 12, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁵³ B.S. 10 februari 1973; zie ook de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997, B.S. 23 augustus 1997.

⁵⁴ B.S. 13 januari 1979.

vastgesteld⁵⁵. De bestemmingen zijn: woongebieden; woongebieden met landelijk karakter; woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde; woonuitbreidingsgebieden; woonparken; industriegebieden; gebieden voor ambtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen; bufferzones; agrarische gebieden; landschappelijk waardevolle agrarische gebieden; groengebieden, natuurgebieden en natuurreservaten; bosgebieden; parkgebieden; recreatiegebieden; gebieden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen; dienstverleningsgebieden; waterwinningsgebieden; ontginningsgebieden; reservatie- en erfdiensbaarheidgebieden; wegeninfrastructuren; militaire domeinen; renovatiegebieden; en overstromingsgebieden. Mettertijd is er een omvangrijke jurisprudentie van de Raad van State gegroeid rond de bijhorende bestemmingsvoorschriften⁵⁶.

Bijna alle gewestplannen bevatten ook een aantal bijzondere of aanvullende bestemmingsvoorschriften, die eigen zijn aan het bewuste gewestplan. Voorbeelden zijn: agrarisch gebied met ecologisch belang; toeristisch recreatiepark. Omdat dergelijke verordenende voorschriften nieuw zijn, dienen zij te worden onderworpen aan het advies van de Raad van State afdeling wetgeving⁵⁷.

Inzake de planhiërarchie heeft de Raad van State zich onder meer over de volgende twee vragen moeten buigen.

Na de vaststelling van de gewestplannen rees de vraag of tegenstrijdige voorschriften uit vroegere lagere plannen van aanleg hun gelding bleven behouden. In het arrest Steeno⁵⁸ beantwoordde de Raad van State die vraag negatief. Een hoger plan van aanleg zette ermee strijdige voorschriften uit een vroeger lager plan van aanleg buiten werking.

Door de gedetailleerdheid van de gewestplannen werden weinig algemene plannen van aanleg opgemaakt. Wel waren er nogal eens gemeenten die door middel van een BPA wilden afwijken van het gewestplan, b.v. om een bedrijf kansen tot uitbreiding te geven. Het was ook in de Stedenbouwwet⁵⁹ voorzien dat een algemeen of BPA "desnoods" kon afwijken van het gewestplan. Bijgevolg rees de vraag in hoeverre gemeenten deze bepaling konden aangrijpen. De betrokken bepaling werd door de Raad van State in het arrest Heylen⁶⁰ aan strikte voorwaarden onderworpen (achterhaalde bestemming in het gewestplan; nieuwe, dwingende en precies lokaliseerbare planologische behoeften; geen aantasting van de "algemene economie" van het gewestplan). Deze rechtspraak werd later nog verscherpt, zodat het juridisch gezien zeer moeilijk was van het gewestplan afwijkende bijzondere plannen van aanleg aan te nemen. De decreetgever heeft daaraan pogen te verhelpen door in het kader van de problematiek van de zonevreemdheid een regeling uit te werken die het beter mogelijk maakt "afwijkende" BPA's op te maken. Met name is het in een overgangsperiode⁶¹ mogelijk door middel van een BPA af te wijken van het gewestplan, op voorwaarde dat de gemeente beslist heeft tot de opmaak van een RSP en dat de ruimtelijke afweging mede gebeurt op basis

⁵⁵ Zie M. BOES, Noot onder R.v.St. Huybrechts, nr. 26.911, 23 september 1996, *T. Gem.* 1987, 60-61; P. LEMMENS, Advies bij R.v.St. v.z.w. Raldes, BBL Vlaanderen en Janssens, nr. 26.611, 5 juni 1986, *T. Aann.* 1991, 229-234.

⁵⁶ Zie F. HAUMONT, "Les activités non résidentielles en zone d'habitat et leur compatibilité avec le voisinage immédiat", *Amén.* 1990, 14-18; S. LUST, "Het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen", *T.B.P.* 1997, 3-23.

⁵⁷ Zie R.v.St. Grillet, nr. 71.468, 30 januari 1998; R.v.St. De Page en Morant, nr. 75.641, 2 september; R.v.St. Blondeel, nr. 75.785, 16 september 1998; M. BAQUEES, "Quand le plan de secteur doit-il être soumis à l'avis du Conseil d'Etat?", *J.L.M.B.* 1996, 718-720; K. DE ROO en P. LEFRANC, "Gewestplannen en het verplichte advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State", *T.M.R.* 1997, 113-116.

⁵⁸ R.v.St. Steeno, nr. 23.832, 20 december 1983; R.v.St. du Jardin, nr. 61.845, 18 september 1996.

⁵⁹ Art. 13, laatste lid, en 14, voorlaatste lid Gecoördineerde Stedenbouwwet.

⁶⁰ R.v.St. Heylen, nr. 29.254, 28 januari 1988, met noot J. VANDE LANOTTE, "De hiërarchie tussen de plannen van aanleg: het Heylen-arrest vult het Steeno-arrest aan", *R.W.* 1988-89, 439-441.

⁶¹ Met name van 18 juni 1999 tot 17 juni 2004.

van de principes van het RSV⁶². De afwijkingsmogelijkheden voor bepaalde groepen bedrijven ("sectorale" BPA's) of individuele bedrijven ("bedrijfs" BPA's), worden nader besproken in een ministeriële omzendbrief⁶³. Daartoe kan door de betrokken bedrijven het initiatief worden genomen door een planologisch attest aan te vragen⁶⁴. De vraag rijst of de rechtspraak van de Raad van State aangaande het "desnoods" afwijken per analogie moet worden toegepast die deze BPA's, zoals sommigen stellen⁶⁵. Uiteindelijk komt het laatste woord aan de Raad van State toe, maar wij denken dat het de wil van de decreetgever was, met de rechtspraak van de Raad van State in het achterhoofd, juist een nieuwe minder restrictieve afwijkingsmogelijkheid te voorzien.

Het nieuw decreet voorziet dat de RUP's de plannen van aanleg vervangen. In de praktijk zullen wij echter wellicht nog gedurende lange tijd werken met de plannen van aanleg. Vandaar dat voorzien is dat de verordenende kracht van de plannen van aanleg blijft bestaan tot zij worden vervangen⁶⁶. Het ontwerp van wijzigingsdecreet⁶⁷ verduidelijkt ook dat een RUP uitdrukkelijk kan bepalen van een plan van aanleg behouden blijft.

In vele gemeenten bestaan nog oude algemene en bijzondere plannen van aanleg, die dateren van vóór de gewestplannen. Het nieuw decreet voorziet dat algemene en bijzondere plannen van aanleg goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van het gewestplan van rechtswege worden opgeheven, doch de gemeente kon binnen een bepaalde periode de Vlaamse regering verzoeken om ze te mogen behouden⁶⁸.

B. Ruimtelijke structuurplannen (RSP's)

1. Kenmerken

23. Een ruimtelijke structuurplan kan gekarakteriseerd worden als een beleidsdocument dat de krachtlijnen uitzet inzake het beleid met betrekking tot het ruimtegebruik, gericht tot de overheid, dat als basis dient voor RUP's. RSP's gelden in beginsel vijf jaar, maar zeker tot de vervanging ervan. Zij worden voorzien op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest (vaststelling door de Vlaamse regering, bekrachtiging bindende bepalingen door het Vlaams Parlement), de provincie (vaststelling door de provincieraad) en de gemeente (vaststelling door de gemeenteraad). Zij hebben steeds betrekking op het totale grondgebied van het betrokken bestuursniveau⁶⁹. Dit is logisch gezien een totale kijk op het grondgebied nodig is om later tot het bestemmen van gebieden te kunnen overgaan. Zij bestaan uit een informatief gedeelte (beschrijving, onderzoek), een richtinggevend gedeelte (doelstellingen, prioriteiten, gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (ruimtelijke structuren, taakstellingen, kwantitatieve opties inzake ruimtegebruik)⁷⁰.

Begin 2003 zijn er nog maar enkele gemeenten die al een RSP hebben. Bepaalde provincies zitten in een vergevorderd stadium en op gewestelijk vlak bestaat natuurlijk al geruime tijd het RSV.

2. Juridische aard

⁶² Art. 14, lid 5 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

⁶³ Ministeriële omzendbrief van 29 september 2000, *B.S.* 7 november 2000.

⁶⁴ Art. 14bis Gecoördineerde Stedenbouwwet.

⁶⁵ R. VEKEMAN, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1999, 155, nr. 161.

⁶⁶ Art. 171 en 201 Decreet ruimtelijke ordening.

⁶⁷ Nieuw art. 201 Decreet ruimtelijke ordening.

⁶⁸ Art. 172 en 190, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁶⁹ Art. 18 Decreet ruimtelijke ordening.

⁷⁰ Art. 19 Decreet ruimtelijke ordening.

24.a) Een RSP is niet verordenend, is niet bindend voor de burger, en is informatief, bindend of richtinggevend voor de overheid op dit niveau of lagere niveaus. Richtinggevend houdt in dat een gemotiveerde afwijking mogelijk is onder meer om dringende economische redenen, bindend houdt in dat geen afwijkingen mogelijk zijn⁷¹.

Een RSP vormt geen beoordelingsgrond voor de verlening van stedenbouwkundige of verkavelingvergunningen⁷². Ten aanzien van de bindende bepalingen is dit natuurlijk een moeilijke decreetbepaling⁷³.

Zo heeft de Raad van State zich moeten buigen over een geval waar een bouwaanvraag van een intercommunale voor onder meer wegeniswerken in een industriezone volgens het gewestplan werd geweigerd, meerbepaald wegens gedeeltelijke ligging van de werken in de reservatiestrook van de aanpalende autoweg en het feit dat de omvorming van deze autoweg tot primaire weg type I was voorzien in de bindende bepalingen van het RSV. In het schorsingsarrest⁷⁴ stelde de Raad van State nog dat de overheid haar beoordeling op het RSV had laten steunen, en dat dit strijdig was met de betrokken decreetbepaling. Bijgevolg schorste de Raad van State de weigeringbeslissing. Ten gronde⁷⁵ echter oordeelde de Raad van State dat de bestreden beslissing gesteund was op de gedeeltelijke ligging van de werken in de reservatiestrook van de aanpalende autoweg, en dat dus niet de verwijzing naar het RSV de rechtsgrond van de weigering vormde. Men kan hieruit afleiden dat de overheid in haar beslissing wel mag verwijzen naar het RSV, doch dat de beslissing in hoofdzaak door andere motieven moet zijn geschraagd.

Ook rijst de vraag of deze plannen dan wel mogen gebruikt worden voor de beoordeling van andere vergunningsaanvragen, zoals voor de milieuvergunning, de natuurvergunning, enz. Volgens een eerste stelling⁷⁶ moet de betrokken decreetbepaling beperkend worden geïnterpreteerd, en luidt het antwoord bevestigend. Wij sluiten ons echter aan bij de tweede stelling⁷⁷, die inhoudt dat op basis van de decreetbepaling a fortiori moet worden aangenomen dat de RSP's geen weerslag mogen hebben op de vergunningverlening in het kader van andere wetgevingen dan deze inzake ruimtelijke ordening.

b) Met een RSP strijdige bindende bepalingen van lagere structuurplannen worden limitatief opgesomd of omschreven in het bindend gedeelte van het RSP en zijn zo van rechtswege opgeheven⁷⁸. Ingevolge deze bepaling volstaat een loutere strijdigheid van het vroegere lagere plan dus niet voor zijn opheffing, doch is evenmin vereist dat het lager plan nominatim wordt genoemd. Het opheffen zijn vloeit voort uit de opname op de lijst, zodat deze lijst constitutief van aard is.

c) Een RSP kan opdrachten bevatten voor de overheid op dit niveau of op lagere niveaus (zoals de herziening van een RSP). Onder bepaalde voorwaarden is een indeplaatsstelling door het hoger bestuur mogelijk, als het lager bestuur in gebreke blijft⁷⁹.

⁷¹ Art. 19, § 2 en § 3, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

⁷² Art. 19, § 6 Decreet ruimtelijke ordening.

⁷³ Zie Advies van de Raad van State van 4 juni 1996, *Parl. St.* VI. Parl. 1995-96, nr. 360/1.

⁷⁴ R.v.St. c.v. Intercommunale Haviland, nr. 82.574, 30 september 1999, *R.W.* 2000-01, 269.

⁷⁵ R.v.St. c.v. Intercommunale Haviland, nr. 90.722, 8 november 2000.

⁷⁶ M. BOES, "Het Decreet ruimtelijke planning van 24 juli 1996", *T.R.O.S.* 1997, bijz.nr., 18.

⁷⁷ R. VEKEMAN, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1999, 37, nr. 29; G. VAN HOORICK en W. RASSCHAERT, "Recente evoluties inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest: algemeen, planning, verordeningen, planshade en planbaten", *T.Agr.R.*, 2000, 225.

⁷⁸ Art. 22, § 1, lid 2 en art. 29, § 1, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁷⁹ Art. 23, lid 2 en art. 30, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

d) Op basis van het RSP moet op dit niveau een RUP worden opgesteld⁸⁰. Dit impliceert dat er een goedgekeurd RSP op dit niveau moet zijn, vooraleer men een RUP kan opstellen. Ook heeft dit tot gevolg dat een RUP niet strijdig mag zijn met de bindende bepalingen van het RSP op dit niveau. Hier zijn enkele overgangsbepalingen van belang. Zolang er geen provinciaal structuurplan is, kan op verzoek van de provincieraad een gewestelijk RUP worden opgemaakt dat kan dienen als provinciaal RUP⁸¹. Nadat een eerste gemeentelijk structuurplan is goedgekeurd, kunnen geen procedures meer worden opgestart tot opmaak of herziening van APA's of BPA's, en daarmee samenhangende onteigeningsplannen⁸². Dit is logisch, men kan vanaf die moment immers starten met de opmaak van RUP's.

25. Sommigen zien RSP's misschien een beetje als "ver van mijn bed". Nochtans kunnen zij voor de latere mogelijkheden voor woningen of bedrijven van groot belang zijn. Men mag immers niet vergeten dat het RUP op hetzelfde bestuursniveau (en onrechtstreeks, door de hiërarchie van de RSP's, eigenlijk ook op het lagere bestuursniveau) niet strijdig mag zijn met de bindende bepalingen van het RSP. Neem de hypothese dat in de bindende bepalingen van een RSP is opgenomen dat enkel voor clusters van vijf zonevreemde woningen een bestemmingswijziging kan worden doorgevoerd. Indien de eigenaars van woningen die slechts in een cluster van vier woningen liggen, alsnog een bestemmingswijziging willen, doen zij er goed aan reeds tegen deze bepalingen van het RSP een annulatieberoep en misschien ook een verzoek tot schorsing bij de Raad van State in te stellen. Want indien zij dit niet doen, en eerst de Raad van State inschakelen op het niveau van het RUP, zal de Raad van State ongetwijfeld hun verhaal afwijzen op grond van het feit dat hun rechtspositie reeds definitief was beslecht door het RSP, en het RUP slechts de uitvoering ervan vormt⁸³.

3. Procedure

26. De procedure voor de RSP's verloopt eenvormig op de drie bestuursniveaus, en duurt ongeveer één jaar vanaf de voorlopige vaststelling van het RSP.

Vooreerst wordt een besluit tot opmaak genomen door de Vlaamse regering, de provincieraad respectievelijk de gemeenteraad. In de laatste twee gevallen kan de opdracht tot de opmaak ook door de Vlaamse regering worden gegeven⁸⁴. Vervolgens wordt een ontwerp van RSP opgemaakt door ruimtelijke planners⁸⁵, onder verantwoordelijkheid van de Vlaamse regering, de bestendige deputatie respectievelijk het college van burgemeester en schepenen⁸⁶. Dit is een fase die lang kan duren. In deze fase situeert zich ook een vooroverleg tussen de betrokken overheden en instellingen⁸⁷. Uiteindelijk mondt dit uit in een advies van de SERV, MINA-Raad en VLACORO als het gaat om het RSP op het gewestelijk niveau. Anders is alleen maar het advies van de PROCORO respectievelijk GECORO vereist⁸⁸.

⁸⁰ Art. 23, lid 2 en art. 30, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁸¹ Art. 188bis Decreet ruimtelijke ordening.

⁸² Art. 187, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁸³ Cf. inzake overheidsopdrachten R.v.St. Bollaerts en co, nr. 74.399, 23 juni 1998.

⁸⁴ Art. 25, § 2 en art. 32, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁸⁵ B.Vl.R. van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, tot bepaling van de voorwaarden voor opname van personen in dat register en tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de verantwoordelijkheid van ruimtelijke planners voor de opmaak van ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewijzigd bij B.Vl.R. van 7 juli 2000, B.S. 28 juli 2000; M.B. van 13 juli 2000 tot bepaling van de diploma's van een opleiding ruimtelijke ordening die voldoen om te kunnen worden aangesteld als ambtenaar van ruimtelijke ordening, B.S. 28 juli 2000.

⁸⁶ Art. 20, § 2 en art. 26, § 2 resp. art. 33, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁸⁷ B.Vl.R. van 5 mei 2000 tot regeling van het vooroverleg over voorontwerpen van ruimtelijke structuurplannen, B.S. 20 mei 2000.

⁸⁸ Art. 26, § 2 en art. 33, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

Vervolgens wordt het ontwerp voorlopig vastgesteld door de Vlaamse regering, de provincieraad respectievelijk de gemeenteraad. Er wordt gedurende 90 dagen een openbaar onderzoek ingericht en ook wordt minstens één informatie- en inspraakvergadering gehouden. Dan volgt een uitgebreide adviesronde. De adviezen worden gebundeld door de VLACORO (waarna ook het standpunt van het Vlaams Parlement wordt gevraagd), PROCORO respectievelijk GECORO⁸⁹.

Nadien wordt het RSP definitief vastgesteld door de Vlaamse regering (gevolgd door een bekrachtiging van de bindende bepalingen door het Vlaams Parlement), de provincieraad (gevolgd door een goedkeuring door de Vlaamse regering), respectievelijk de gemeenteraad (gevolgd door een goedkeuring door de bestendige deputatie of de Vlaamse regering, naargelang het geval). Er volgt een bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad, en het plan treedt in werking 14 dagen daarna⁹⁰.

Er is een overgangsbepaling⁹¹ die inhoudt dat wanneer een provinciaal of gemeentelijk RSP werd aangevat vóór de inwerkingtreding van het Decreet ruimtelijke ordening, dit vanaf de eerstvolgende fase werd verdergezet volgens dit decreet.

4. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

27. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd vastgesteld in 1997⁹². Het opzet van het RSV is onder meer het bieden van een kader voor de (gewestelijke) RUP's en de provinciale en gemeentelijke RSP's. Het omvat een planperiode van 10 jaar (1997-2007).

De doelstellingen van het RSV zijn: het voldoen aan de woonbehoeften, het aanbieden van voldoende goed uitgeruste bedrijventerreinen, de beheersing van de mobiliteit (verwachte groei van 60 % !), het garanderen van de toegankelijkheid en de leefbaarheid van Vlaanderen, het aanbieden van voldoende kwalitatieve ruimte voor de landbouw, en de versterking van open ruimte voor landbouw en natuur en het tegengaan van de versnippering.

Een groot luik van het RSV bestaat uit onderzoek en prognoses: onderzoek van ruimtelijke structuren (stedelijke structuur, open ruimte-structuur, ruimtelijk-economische structuur, lijninfrastructuur) en prognoses inzake demografische ontwikkelingen (bevolking, gezin, beroepsbevolking), sectorale ontwikkelingen (huisvesting, werkgelegenheid, verkeer en vervoer, landbouw, overige) en ruimtelijke ontwikkelingen (algemeen, wonen, bedrijven, recreatie, landbouw, natuurontwikkeling, bosuitbreiding, lijninfrastructuren).

Vervolgens wordt een gewenste ruimtelijke structuur vooropgesteld. De uitgangspunten daarvan zijn een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (méér dan vroeger denken aan de toekomstige generaties, wat zich b.v. vertaalt in bosuitbreiding) en Vlaanderen open en stedelijk maken (en dus het buitengebied vrijwaren) onder meer door een gedeconcentreerde bundeling (versterking stedelijke en gemeentelijke kernen).

Deze uitgangspunten worden dan geconcretiseerd naar de stedelijke gebieden, het buitengebied en de gebieden voor economische activiteiten toe.

Voor wat betreft de stedelijke gebieden, worden de gemeenten ingedeeld in (diverse soorten) stedelijke gebieden en buitengebied en wordt bepaald dat bijkomende woongelegenheden (ongeveer 400.000 woningen) voor 60 % in stedelijke gebieden en 40 % in kernen van het buitengebied (doch er zijn verschillen volgens de provincies) moeten worden gerealiseerd.

In het buitengebied betreft wordt meer zonering in de landbouwgebieden voorgesteld (met bouwvrije zones, zones voor para-agrarische bedrijven, enz.). Ook wordt de afbakening van

⁸⁹ Art. 20, § 4-6 en art. 27, § 1-4 resp. art. 33, § 1-4 Decreet ruimtelijke ordening.

⁹⁰ Art. 21-22 en art. 27, § 7-28 resp. art. 33, § 9-34 Decreet ruimtelijke ordening.

⁹¹ Art. 187, lid 1 en 188, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

⁹² B. VI. R van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, B.S. 21 maart 1998.

een natuurlijke structuur voorzien (bestaande uit 125.000 ha grote eenheden natuur en 150.000 ha natuurverwevingsgebieden in overdruk in gewestelijke RUP's, natuurverbindingsgebieden in provinciale RUP's, en 10.000 ha ecologisch verantwoorde bosuitbreiding). Voor wat betreft de gebieden voor economische activiteiten worden de gemeenten ingedeeld naargelang zij al dan niet een economisch knooppunt (op verschillende niveaus) zijn. Voor de bijkomende bedrijventerreinen (ongeveer 6.000 ha en 4.000 ha als reserve) wordt vooropgesteld dat 80 à 85 % in economische knooppunten en 20 à 15 % daarbuiten moeten liggen (doch er zijn verschillen volgens de provincies).

Een belangrijk element van het RSV is de ruimtebalans, die tot de bindende bepalingen behoort en de kwantitatieve opties qua ruimtegebruik vastlegt. Zij wordt hieronder schematisch weergegeven.

Er wordt momenteel gewerkt aan een partiële herziening van het RSV, met betrekking tot de woonfunctie en de economische functie. Met name wil de bevoegde minister sleutelen aan de 60/40-verhouding inzake woonegelegenheden en inschrijven dat bestemmingswijzigingen naar bedrijventerreinen ter oplossing van zonevreemde bedrijven niet meetellen in de 10.000 ha nieuwe bedrijventerreinen⁹³.

Schema 2. Ruimtebalans in het RSV

Bestemming	Gewestplannen op 1 januari 1994	Gewestplannen en RUP's in 2007	Vershil
Wonen	227.500 ha	227.500 ha	=
Industrie	55.000 ha	62.000 ha	+ 7.000 ha
Recreatie	17.500 ha	18.500 ha	+ 1.000 ha
Overige bestemmingen	57.000 ha	57.000 ha	=
Landbouw	806.000 ha	750.000 ha	- 56.000 ha
Bosbouw	43.000 ha	53.000 ha	+ 10.000 ha
Reservaat en natuur	112.000 ha	150.000 ha	+ 38.000 ha
Overig groen	34.000 ha	34.000 ha	=
Totaal	1.352.000 ha	1.352.000 ha	=

C. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

1. Kenmerken

28. Een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) kan gekarakteriseerd worden als een bestemmingsplan, gericht tot de overheid en de burger. RUP's zijn geldig tot hun vervanging. Zij kunnen worden opgemaakt op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest (vaststelling door de Vlaamse regering), de provincie (vaststelling door de provincieraad) en de gemeente (vaststelling door de gemeenteraad). Zij hebben betrekking op het totale grondgebied of een gedeelte van het grondgebied van het betrokken bestuursniveau⁹⁴.

Dit laatste houdt onder meer verband met de mogelijkheid van thematische dan wel gebiedsgerichte RUP's. Zo wordt in het RSV voorzien in de opmaak van gewestelijke RUP's die grote eenheden natuur afbakenen of ontginningsgebieden vastleggen (thematisch) of kan een gemeente ervoor kiezen een valleigebied of geheel het gemeentelijk grondgebied op totale wijze ruimtelijk te ordenen (gebiedsgericht). Thematische plannen hebben als voordeel dat men door de beperkte invalshoek vrij snel kan tewerk gaan, en als nadeel dat de integrerende functie van de ruimtelijke ordening ietwat verloren gaat en dat eenzelfde gebied, eventueel

⁹³ Zie MINA-Raad, *Advies van 3 oktober 2002 over de partiële herziening van het RSP Vlaanderen*, Brussel, MINA-Raad, 2002, 15 p.

⁹⁴ Art. 37 Decreet ruimtelijke ordening.

zelfs binnen een korte tijdspanne, door verschillende plannen kan beheerst worden (misschien zelfs met overlappingsen ?), wat de inspraak van de burger bemoeilijkt. Gebiedsgerichte plannen hebben als voordeel dat ze recht doen aan de integrerende functie van de ruimtelijk ordening en de inspraak van de burger, en als nadeel dat de uitwerking ervan heel veel tijd vraagt.

RUP's bestaan uit een grafisch plan; stedenbouwkundige voorschriften over bestemming, beheer en inrichting; een weergave van de feitelijke en juridische toestand van het gebied; de relatie met het RSP waarvan het uitvoering vormt; en een weergave van de ermee strijdige voorschriften die van rechtswege worden opgeheven⁹⁵.

Begin 2003 zijn er nog maar enkele gemeenten die al een RUP hebben; gewestelijke of provinciale RUP's bestaan er bij mijn weten nog niet.

2. Juridische aard

29.a) Een RUP is verordenend voor wat betreft het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften⁹⁶. Dit betekent dat zowel de overheid als de burger erdoor verbonden zijn. Voor de overheid vormen zij dus een grond voor de beoordeling van aanvragen voor niet alleen stedenbouwkundige en verkavelingvergunningen, maar ook milieuvergunningen, natuurvergunningen, enz. Meer nog, een gedrag in strijd met de verordenende voorschriften van een RUP is strafbaar gesteld, net zoals overigens een inbreuk op de bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg⁹⁷. Tevens is bepaald dat een RUP eigendomsbeperkingen kan inhouden met inbegrip van een bouwverbod⁹⁸.

b) Met een RUP strijdige voorschriften van lagere RUP's zijn van rechtswege opgeheven. Zo mogelijk worden deze weergegeven in een lijst⁹⁹. De lijst is dus niet constitutief van aard, maar louter declaratief. Het opheffen zijn vloeit voort uit het decreet. Deze regeling vormt een decretale bevestiging van de rechtspraak van de Raad van State (arrest Steeno). Men bemerke ook dat de planhiërarchie absoluut is: een lager RUP kan niet afwijken van een hoger. Dit vormt een wijziging ten opzichte van de vroegere regeling¹⁰⁰, zoals weliswaar restrictief geïnterpreteerd door de Raad van State (arrest Heylen), waar door middel van een APA of BPA "desnoods" kon worden afgeweken van het gewestplan.

3. Procedure

30. De procedure voor de RUP's verloopt eenvormig op de drie bestuursniveaus, en duurt ongeveer één jaar vanaf de voorlopige vaststelling van het RUP.

Vooreerst wordt een besluit tot opmaak genomen door de Vlaamse regering, de bestendige deputatie respectievelijk het college van burgemeester en schepenen¹⁰¹. Vervolgens wordt een voorontwerp van RUP opgemaakt door ruimtelijke planners, onder verantwoordelijkheid van de Vlaamse regering, de bestendige deputatie respectievelijk het college van burgemeester en schepenen¹⁰². Dit is een fase die lang kan duren.

⁹⁵ Art. 38 Decreet ruimtelijke ordening.

⁹⁶ Art. 38, § 5, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁹⁷ Art. 146, 2° en 6° Decreet ruimtelijke ordening.

⁹⁸ Art. 39, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

⁹⁹ Art. 38, § 3 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁰⁰ Art. 13, laatste lid en 14, voorlaatste lid Gecoördineerde Stedenbouwwet.

¹⁰¹ Art. 41, § 1, lid 1 en art. 44, § 1, lid 1 resp. art. 48, § 1, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁰² Art. 41, 44 en 48 Decreet ruimtelijke ordening.

Vervolgens wordt het voorontwerp vastgesteld door de Vlaamse regering, de bestendige deputatie respectievelijk het college van burgemeester en schepenen¹⁰³. Vervolgens is er een eerste adviesronde. Daarbij wordt een zogenaamde plenaire vergadering gehouden met de betrokken instanties. Er is ook voorzien in een verslag van de planologische ambtenaar bij voorontwerpen van provinciale of gemeentelijke RUP's¹⁰⁴.

Vervolgens wordt het ontwerp voorlopig vastgesteld door de Vlaamse regering, de provincieraad respectievelijk de gemeenteraad. Vanaf deze voorlopige vaststelling ressorteert het plan reeds bepaalde rechtsgevolgen¹⁰⁵. Er wordt gedurende 60 dagen een openbaar onderzoek ingericht. Dan volgt een uitgebreide adviesronde. De adviezen worden gebundeld door de VLACORO, PROCORO respectievelijk GECORO¹⁰⁶.

Nadien wordt het RUP definitief vastgesteld door de Vlaamse regering, de provincieraad (gevolgd door een goedkeuring door de Vlaamse regering), respectievelijk de gemeenteraad (gevolgd door een goedkeuring door de bestendige deputatie, waarna de planologische ambtenaar beroep kan instellen bij de Vlaamse regering)¹⁰⁷. Bij de definitieve vaststelling zijn wijzigingen mogelijk op basis van de adviezen of bezwaren¹⁰⁸. Er volgt een bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad, en het plan treedt in werking 14 dagen daarna¹⁰⁹.

Volgens de overgangsbepalingen moesten lopende procedures van gewestplanwijziging worden voortgezet overeenkomstig de Gecoördineerde Stedenbouwwet¹¹⁰, en worden, zolang er geen provinciaal RSP is, de gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Vlaamse regering¹¹¹.

Het ontwerp van wijzigingsdecreet¹¹² voert de mogelijkheid in dat het voorontwerp van RUP het voorwerp wordt van een ruimtelijk veiligheidsrapport.

10. Stedenbouwkundige en verkavelingverordeningen

31. Stedenbouwkundige verordeningen zijn verordeningen die stedenbouwkundige voorschriften bevatten inzake onder meer de gezondheid en fraaiheid van bouwwerken, de isolatie, de beplantingen, enz. Zij kunnen zowel op de bouwwerken zelf als op antennes, reliëfwijzigingen, enz. betrekking hebben. Zij kunnen worden opgemaakt op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten¹¹³.

Verkavelingverordeningen zijn verordeningen met betrekking tot technische en financiële lasten die worden opgelegd aan aanvragers van een verkavelingvergunning, inzake onder meer de verwezenlijking van wegen, groene ruimten, enz. Zij kunnen worden opgemaakt op twee bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest en de gemeenten¹¹⁴.

Beide soorten verordeningen kunnen gelden voor het geheel of een gedeelte van het grondgebied. Zij staan in een lagere hiërarchische verhouding ten opzichte van RUP's. Ook moeten lagere verordeningen in overeenstemming zijn met hogere verordeningen¹¹⁵.

¹⁰³ B.V.I.R. van 5 mei 2000 tot regeling van het vooroverleg over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, B.S. 20 mei 2000.

¹⁰⁴ Art. 41, 44 en 48 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁰⁵ Dergelijk vastgesteld ontwerp kan reeds een basis bieden om onder bepaalde voorwaarden een vergunning te weigeren of te verlenen (zie verder).

¹⁰⁶ Art. 42, § 2-5 en art. 45, § 2-5 resp. art. 49, § 2-5 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁰⁷ Art. 42, § 6, lid 1 en art. 46, § 6, lid 1 resp. art. 49, § 6, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁰⁸ Art. 42, § 6, lid 2 en art. 46, § 6, lid 2 resp. art. 49, § 6, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁰⁹ Art. 42, § 6 en art. 46, § 6 en art. 49, § 6 Decreet ruimtelijke ordening.

¹¹⁰ Art. 186 Decreet ruimtelijke ordening.

¹¹¹ Art. 189 Decreet ruimtelijke ordening.

¹¹² Nieuw art. 41, § 1, lid 5, art. 44, § 1, lid 6 en art. 48, § 1, lid 6 Decreet ruimtelijke ordening.

¹¹³ Art. 54, lid 1 en art. 55, § 1, lid 1 resp. art. 55, § 2, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹¹⁴ Art. 58, lid 1 en art. 59, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹¹⁵ Art. 60 Decreet ruimtelijke ordening.

De procedure voor de verordeningen verloopt eenvormig op de drie bestuursniveaus. Vooreerst wordt een ontwerp vastgesteld door de Vlaamse regering, de bestendige deputatie respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Vervolgens is er een advies van de VLACORO, PROCORO respectievelijk GECORO. Er is ook voorzien in een bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij ontwerpen van provinciale of gemeentelijke verordeningen. Nadien wordt de verordening vastgesteld door de Vlaamse regering, de provincieraad (gevolgd door een goedkeuring door de Vlaamse regering), respectievelijk de gemeenteraad (gevolgd door een goedkeuring door de bestendige deputatie). Er volgt een bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad, en de verordening treedt in werking 10 dagen daarna¹¹⁶.

De verordeningen geven vele mogelijkheden voor een "actieve" ruimtelijke ordening, zeker gelezen in samenhang met de bepalingen dat aan de aanvragers van stedenbouwkundige of verkavelingvergunningen voorwaarden en lasten kunnen worden opgelegd (zie verder). In het ontwerp van wijzigingsdecreet¹¹⁷ wordt verduidelijkt dat een stedenbouwkundige vergunning lasten kan opleggen aan de aanvrager van een stedenbouwkundige of verkavelingvergunning en wordt gerefereerd naar alle lasten bedoeld in de bepaling omtrent de vergunningen. Tevens komt de verkavelingverordening te vervallen¹¹⁸.

Op gewestelijk vlak bestaan enkele stedenbouwkundige verordeningen, met name over hemelwaterputten en wegen voor voetgangersverkeer¹¹⁹.

11. Grondbeleid

A. Grondbeleidsplan

32. Het grondbeleid in de ruimtelijke ordening is de "actieve" component van de ruimtelijke ordening, en is met name gericht op de verwezenlijking van de ruimtelijke bestemmingen.

Op gewestelijk niveau wordt de opmaak van een grondbeleidsplan voorzien. Het plan heeft tot doel het noodzakelijke grondbeleid vanuit ruimtelijke ordening te realiseren en te coördineren, en beoogt de doeltreffendheid, de efficiëntie en de interne samenhang van het grondbeleid van de diverse overheden en openbare instellingen te bevorderen. Het wordt vastgesteld door de Vlaamse regering, na advies van de VLACORO, en blijft van toepassing tot zijn vervanging. Het eerste grondbeleidsplan moest twee jaar na de inwerkingtreding van het decreet vastgesteld zijn, wat niet is gebeurd. Begin 2003 wordt het eerste grondbeleidsplan voorbereid in de administratie. Het plan wordt herzien binnen de twee jaar na de vaststelling en bekrachtiging van het RSV¹²⁰.

Bij gebrek aan decreetbepalingen terzake, moet worden aangenomen dat het grondbeleidsplan een louter indicatief karakter heeft. Er is natuurlijk wel een zekere zelfbinding door de Vlaamse regering, op grond van het adagium "patere legem quem ipse fecisti". Maar er moet aangenomen worden dat de Vlaamse regering van haar grondbeleidsplan kan afwijken mits gegronde reden. Zeker andere overheden zijn niet gebonden door het plan.

B. Grondfondsen

¹¹⁶ Art. 55, § 1, lid 9 en art. 59, § 9 Decreet ruimtelijke ordening.

¹¹⁷ Nieuw art. 54, lid 3, Decreet ruimtelijke ordening.

¹¹⁸ Art. 16 en 18 Ontwerp van wijzigingsdecreet.

¹¹⁹ B.Vl.R. van 29 juni 1999 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, B.S. 28 augustus 1999; B.Vl.R. van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, B.S. 7 mei 1997.

¹²⁰ Art. 61 Decreet ruimtelijke ordening.

33. Het Grondfonds is een gewestdienst met afzonderlijk beheer. De Vlaamse regering moet de nadere organieke regels bepalen voor het financiële en materiële beheer van het Grondfonds, beheert het Grondfonds, en kan sommige van haar bevoegdheden delegeren aan een leidend ambtenaar. De middelen waarover het Grondfonds beschikt (onder meer dotaties en ontvangsten voortvloeiend uit de toepassing van het Decreet ruimtelijke ordening) moeten gebruikt worden voor de uitgaven die voortvloeien uit de toepassing van het decreet, zoals de uitbetaling van de planschadevergoeding¹²¹.

C. Recht van voorkoop

34. In een ruimtelijke uitvoeringsplan kan een zone worden afgebakend waarin een recht van voorkoop wordt ingesteld voor de overheid op het desbetreffende bestuursniveau (Vlaamse Gewest, provincie of gemeente). Dit recht van voorkoop geldt alleen maar bij definitief vastgestelde RUP's¹²².

De eigenaars moeten individueel worden verwittigd bij aangetekend schrijven binnen de 10 dagen na de inwerkingtreding van het RUP. Ook vervalt het recht van voorkoop na verloop van vijf jaar¹²³. Deze twee bepalingen maken dat vragen kunnen worden gesteld bij de werkbaarheid van het recht van voorkoop. In de andere wetgevingen die een recht van voorkoop instellen (zoals de Wooncode, het Natuurbehouddecreet, enz.) vindt men de individuele betekening evenals de tijdelijke gelding niet terug. Een individuele betekening is zeker zinvol, maar misschien moeilijk doenbaar bij een grote hoeveelheid eigenaars binnen de 10 dagen. Het verval na vijf jaar is door de decreetgever wellicht overgenomen uit de regeling voor de onteigeningen, doch gezien de overheid bij een recht van voorkoop zelf niet het initiatief kan nemen, is dit misplaatst.

Het decreet voorziet verder enkele uitzonderingen (zoals bij verkoop aan de kinderen), regelt de taak van de instrumenterende ambtenaar bij de onderhandse en openbare verkoop, en bepaalt als sanctie voor de niet-naleving een indeplaatsstelling door de desbetreffende overheid of een schadevergoeding van 20 % van de verkoopprijs¹²⁴.

D. Onteigening

35. Er is in de mogelijkheid van een onteigening ten algemenen nutte voorzien voor de verwezenlijking van RUP's, voor diverse overheden (Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeente, enz.)¹²⁵.

Het onteigeningsplan kan tegelijkertijd met het RUP of binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het RUP worden opgemaakt. In het eerste geval doorloopt het mee de procedure voor de opmaak van het RUP. In het laatste geval is een afzonderlijke procedure van toepassing die evenwel min of meer verloopt zoals bij de opmaak van een RUP. In beide gevallen is er een individuele verwittiging van de eigenaars bij aangetekend schrijven voor aanvang van het openbaar onderzoek¹²⁶.

De aankoopcomités worden belast met de aankopen en onteigeningen¹²⁷. Voor de waardebepaling van het onteigende perceel mag onder meer geen rekening worden gehouden met het RUP waarvan de onteigening de verwezenlijking vormt¹²⁸. Er bestaat heel wat

¹²¹ Art. 144 Decreet ruimtelijke ordening.

¹²² Art. 63, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹²³ Art. 63, lid 6 Decreet ruimtelijke ordening.

¹²⁴ Art. 68 Decreet ruimtelijke ordening.

¹²⁵ Art. 69 Decreet ruimtelijke ordening.

¹²⁶ Art. 70 Decreet ruimtelijke ordening.

¹²⁷ Art. 71 Decreet ruimtelijke ordening.

¹²⁸ Art. 72, § 1, eerste lid, Decreet ruimtelijke ordening.

rechtspraak rond de interpretatie van deze bepaling en een gelijkaardige bepaling in de Stedenbouwwet. Zo rijst de vraag wanneer een onteigening de verwezenlijking vormt van een RUP? Geldt deze bepaling ook voor onteigeningen die worden doorgevoerd op basis van een andere rechtsgrond (zoals de Wet op de economische expansie of het Natuurbehouddecreet)? En in geval van een negatief antwoord op de laatste vraag, wat dan met het gelijkheidsbeginsel?¹²⁹ Alleszins mag de bepaling niet te ruim worden geïnterpreteerd, want zij vormt een uitzondering op de regel dat de waarde van het perceel mede wordt bepaald door zijn juridisch statuut, in het bijzonder zijn ruimtelijke bestemming (geen "planologische neutraliteit" van de onteigeningsvergoeding)¹³⁰. Ook mag geen rekening worden gehouden met de waardevermeerdering die het goed heeft verkregen door werken of veranderingen uitgevoerd zonder vergunning of in strijd met de voorschriften van een plan van aanleg of een RUP¹³¹.

De onteigeningsprocedure is de gemeenrechtelijke of deze bij hoogdringendheid¹³². De Raad van State¹³³ aanvaardt ondertussen deze laatste als de "normale" onteigeningsprocedure.

De onteigening moet binnen de vijf jaar na de goedkeuring van het onteigeningsplan worden begonnen. Zoniet moet zij na verzoek van de eigenaar om af te zien van de onteigening, desgevallend binnen de twee jaar na het antwoord op dit verzoek, worden begonnen¹³⁴. Voor de onteigeningen ter verwezenlijking van plannen van aanleg blijft de oude regeling, met een termijn van 10 jaar¹³⁵, van toepassing¹³⁶. Het ontwerp van wijzigingsdecreet¹³⁷ verklaart de nieuwe regeling echter ook van toepassing op onteigeningen vereist voor de verwezenlijking van de plannen van aanleg en bevat een overgangsregeling voor de termijnen. Overeenkomstig daarmee worden de oude bepalingen over de onteigeningen¹³⁸ opgeheven¹³⁹. De Vlaamse regering kan subsidies verlenen aan provincies, gemeenten, enz. alsook waarborg verlenen voor leningen van hen als tegemoetkoming in onder meer de verwerving van de gronden¹⁴⁰.

E. Rooilijnplannen

36. Rooilijnplannen zijn plannen opgemaakt met het oog op de aanleg van openbare wegen, waarin bouwvrije stroken worden opgelegd¹⁴¹. Zij worden opgemaakt voor de verwezenlijking van RUP's. Een rooilijnplan kan tegelijkertijd met een RUP of na de inwerkingtreding van een RUP worden opgemaakt. In het eerste geval doorloopt het mee de procedure voor de opmaak van het RUP. In het laatste geval is een afzonderlijke procedure van toepassing die evenwel min of meer verloopt zoals bij de opmaak van een RUP. In beide

¹²⁹ Zie R. VEKEMAN, *Ruimtelijke Ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1999, 176.

¹³⁰ Zie G. VAN HOORICK, "Onteigeningsvergoeding en plannen van aanleg of RUP's. Geen planologische neutraliteit", *T.R.O.S.* 2002, 91-104.

¹³¹ Art. 72, § 1, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

¹³² Art. 73 Decreet ruimtelijke ordening.

¹³³ R.v.St. De Cree, nr. 78.918, 7 februari 1999.

¹³⁴ Art. 74 Decreet ruimtelijke ordening.

¹³⁵ Art. 33 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

¹³⁶ Art. 196 Decreet ruimtelijke ordening.

¹³⁷ Nieuw art. 196bis Decreet ruimtelijke ordening.

¹³⁸ Art. 23 tot 34 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

¹³⁹ Art. 45 Ontwerp van wijzigingsdecreet.

¹⁴⁰ Art. 75 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁴¹ B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Gent, Mys en Breesch, 2000, 18, nr. 23.

gevallen is er een individuele verwittiging van de eigenaars bij aangetekend schrijven voor aanvang van het openbaar onderzoek¹⁴².

F. Ruil- en herverkaveling

37. Men kan de ruil- en herverkaveling omschrijven als een verkaveling van grond, waarbij het aantal opnieuw te verdelen kavels niet noodzakelijk gelijk is aan het oude aantal kavels en niet noodzakelijk zijn bestemd voor dezelfde eigenaars. Op die manier kan men tot een betere ordening van het gebied komen.

In de ruimtelijke ordening worden de ruil- en herverkavelingsplannen en de rooilijnplannen opgemaakt voor de verwezenlijking van RUP's. Een rooilijnplan kan tegelijkertijd met een RUP of na de inwerkingtreding van een RUP worden opgemaakt. In het eerste geval doorloopt het mee de procedure voor de opmaak van het RUP. In het laatste geval is een afzonderlijke procedure van toepassing die evenwel min of meer verloopt zoals bij de opmaak van een RUP. In beide gevallen is er een individuele verwittiging van de eigenaars bij aangetekend schrijven voor aanvang van het openbaar onderzoek¹⁴³. Het gaat wel om een vrijwillige ruil of herverkaveling (in tegenstelling tot de ruilverkaveling in het landelijk gebied op grond van de Ruilverkavelingwet), wat uiteraard beperkingen inhoudt. En in de praktijk zijn de gelijkaardige bepalingen uit de vroegere Stedenbouwwet nog maar een enkele keer toegepast.

G. Landinrichting

38. De landinrichting is zoals de ruilverkaveling van landeigendommen een inrichtingsinstrument (met maatregelen zoals rooien of aanleggen van beplantingen, wegeaanleg, enz.) dat gericht is op het landelijk gebied. De landinrichting heeft een multifunctioneel doel en is gericht op de verwezenlijking van de ruimtelijke bestemmingen van het buitengebied. Zij wordt in andere wetgeving geregeld, enkel wordt in het Decreet ruimtelijke ordening bepaald dat zij wordt ingepast in de ruimtelijke ordening¹⁴⁴.

H. Planschadevergoeding en planbatenheffing

39. Met de planschadevergoeding en planbatenheffing tracht men te bekomen dat als de burger voordeel of nadeel ondervindt van een bestemmingsplan, dit niet geheel ten zijn laste of tot zijn voordeel moet komen. Een planschadevergoeding is een vergoeding van het financieel verlies ten gevolge van een bestemmingsverandering tot stand gebracht door een plan van aanleg of RUP. Zij bestond reeds vroeger. De planbatenheffing vormt daarvan het spiegelbeeld en is een nieuw instrument.

Volgens het decreet is beslissend of door een definitief RUP een perceel al dan niet in aanmerking komt om te bouwen of verkavelen terwijl het niet respectievelijk wel was de dag ervoor¹⁴⁵. Op andere voor- of nadelen door een planwijziging is geen planschadevergoeding of planbatenheffing van toepassing.

Voor de planschadevergoeding gelden een aantal bijkomende criteria: het perceel moet liggen aan een voldoende uitgeruste weg (dit geldt niet voor een bestaand land- of tuinbouwbedrijf); het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch geschikt zijn voor bebouwing; het perceel moet liggen binnen een "bebouwbare zone" in een plan van aanleg of een RUP; en

¹⁴² Art. 76 en 77 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁴³ Art. 78 tot en met 82 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁴⁴ Art. 83 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁴⁵ Art. 88, § 1, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn worden in aanmerking genomen¹⁴⁶. Voor de planbatenheffing gelden geen bijkomende criteria.

Het decreet bepaalt een reeks uitzonderingen op de planschadevergoeding (b.v. als het stuk grond de minimumgrootte om te bouwen bepaald in het RUP niet heeft)¹⁴⁷, en op de planbatenheffing (onder meer in het kader van bestemmingswijzigingen voor zonevreemde gebouwen)¹⁴⁸.

De planschadevergoeding bedraagt 80 % van de waardevermindering. Vergoedingsplichtig is de overheid die het RUP heeft vastgesteld (Vlaamse Gewest, provincie, of gemeente). De planbatenheffing gaat uit van een forfaitair bedrag van 8,58 euro/m² dat wordt vermenigvuldigd met een correctiefactor in functie van de bestemmingswijziging en een correctiefactor in functie van het arrondissement¹⁴⁹. In praktijk komt het bedrag niet hoger dan 25 euro/m². Heffingsplichtig is de eigenaar van het perceel. Omzetting van groen- of bosgebied naar agrarisch gebied geeft een zeer lage planbatenheffing (0,03 euro/m²)¹⁵⁰. Een dergelijke uitzonderingsregeling lijkt beleidsmatig echter alleen verdedigbaar als het om "non-aedificandi" gebieden gaat.

Het recht op planschadevergoeding ontstaat bij een overdracht ten bezwarende titel, bij een inbreng in een vennootschap, bij een weigering van een stedenbouwkundige of verkavelingvergunning, of bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest. Het kan niet meer ontstaan na vijf jaar na de inwerkingtreding van het definitief RUP¹⁵¹. De planbatenheffing moet betaald worden binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het definitief RUP, in voorkomend geval binnen de zes maand na de verlening van de stedenbouwkundige of verkavelingvergunning (deze is geschorst tot betaling!) of de overdracht van een zakelijk recht. De heffing wordt opgeschort bij onteigening of verwerving door de overheid, wanneer het perceel niet bebouwd kan worden omwille van redenen eigen aan het perceel of wanneer het getroffen is door een erfdienstbaarheid van openbaar nut. De opbrengst van de planbatenheffing gaat voor 10 % naar het Grondfonds, 10 % naar de provincies en 80 % naar de gemeenten in functie van het aandeel bos-, groen- en agrarische gebieden¹⁵². De opbrengst komt dus vooral de gemeenten ten goede die een groot aandeel aan "open ruimte"-gebieden hebben.

De procedure voor het bekomen van een planschadevergoeding is gerechtelijk. Men moet een vordering indienen bij de rechtbank van eerste aanleg¹⁵³. De procedure voor het bekomen van de planbatenheffing is buitengerechtelijk. De heffing wordt ingekohierd binnen de 90 dagen na de inwerkingtreding van het RUP, en het aanslagbiljet wordt aan de heffingsplichtigen per aangetekende brief toegestuurd binnen de 90 dagen na de inkohiering. Beroep is mogelijk binnen de 30 dagen bij de daartoe aangewezen ambtenaar. Indien de heffing niet wordt voldaan, volgt een dwangbevel. Daartegen is binnen de 30 dagen verzet mogelijk bij de rechtbank van eerste aanleg¹⁵⁴.

Het vorderingsrecht op planschadevergoeding verjaart één jaar na het ontstaan¹⁵⁵. De vordering op planbatenheffing verjaart na vijf jaar vanaf de dag waarop de heffing diende te worden betaald¹⁵⁶.

¹⁴⁶ Art. 84, § 3 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁴⁷ Art. 84, § 4 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁴⁸ Art. 88, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁴⁹ Art. 89, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵⁰ Art. 89, § 1, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵¹ Art. 85, § 1, leden 8 en 9 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵² Art. 91 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵³ Art. 86, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵⁴ Art. 90 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵⁵ Art. 85, § 1, lid 8 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵⁶ Art. 90, § 4, lid 5 Decreet ruimtelijke ordening.

Op planschade veroorzaakt door de plannen van aanleg blijft de oude regeling¹⁵⁷ van toepassing¹⁵⁸. Dit houdt ook in dat geen planbatenheffing verschuldigd kan zijn. Door het ontwerp van wijzigingsdecreet wordt dit gewijzigd: de bepalingen inzake de planbatenheffing treden in werking vanaf 1 januari 2004¹⁵⁹, en zijn (vanaf dan) ook van toepassing bij het in werking treden van bijzondere plannen van aanleg¹⁶⁰.

De vrees voor planschadebetaling weegt sterk op de dynamiek van de ruimtelijke ordening. Met de planbatenheffing zijn er begin 2003 nog geen ervaringen in de praktijk, zolang er nauwelijks RUP's vastgesteld zijn.

I. Heffing op onbebouwde percelen

40. De gemeenten kunnen buiten de opcentiemen op de onroerende voorheffing een jaarlijkse belasting heffen op de niet-bebouwde

- percelen gelegen in een niet-vervallen verkaveling, en;
- gronden gelegen in een woon- of industriegebied en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg¹⁶¹.

Heel wat gemeenten belasten op die wijze niet-bebouwde percelen in een niet-vervallen verkaveling, enkele gemeenten ook niet-bebouwde gronden gelegen in een woongebied en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Het decreet voorziet in een aantal vrijstellingen, zoals onder meer voor ouders, gedurende vijf jaar, voor een bouwgrond per kind ten laste, en uitzonderingen, zoals voor aan landbouwers verpachte percelen.

12. Ruimtelijke informatie

A. Plannenregister en vergunningenregister

41. Het plannenregister en het vergunningenregister zijn twee belangrijke elementen in de verbetering van de ruimtelijke informatie.

Het plannenregister is een gegevensbestand met betrekking tot "plannen", al dan niet geïnformatiseerd, van het hele grondgebied van de gemeente. De minimale inhoud bestaat uit de bestemmingen, stedenbouwkundige voorschriften, verordeningen, rooilijnplannen en onteigeningsplannen, alsook bepaalde beschermingsregelingen uit andere wetgevingen¹⁶².

Het vergunningenregister is een gegevensbestand met betrekking tot perceelsgebonden informatie inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, geïnformatiseerd, per kadastraal perceel, van het hele grondgebied van de gemeente. De minimale inhoud bestaat uit het kadastraal nummer, het huisnummer, de straatnaam; het registernummer van de gebouwen en hun functie; de afgegeven stedenbouwkundige attesten; de aanvragen en beslissingen inzake stedenbouwkundige en verkavelingvergunningen, alsook gegevens met betrekking tot het verval ervan; processen-verbaal, gerechtelijke uitspraken, gegevens omtrent de uitvoering van herstelmaatregelen, aangewende rechtsmiddelen; gegevens omtrent het verschuldigd zijn van de planbatenheffing en het bewijs van betaling ervan¹⁶³. Het registernummer van de

¹⁵⁷ Art. 35 en 36 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

¹⁵⁸ Art. 196 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵⁹ Nieuw art. 204 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁶⁰ Nieuw art. 189bis Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁶¹ Art. 143 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁶² Art. 92 Decreet ruimtelijke ordening; B.VI.R. van 5 mei 2000 houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister, B.S. 23 mei 2000.

¹⁶³ Art. 96 Decreet ruimtelijke ordening; B.VI.R. van 5 mei 2000 houdende de organisatie van het vergunningsregister, B.S. 20 mei 2000.

gebouwen en hun functie valt weg ingevolge het ontwerp van wijzigingsdecreet¹⁶⁴, omdat dit te omslachtig en tijdrovend zou zijn.

In de decreetbepalingen inzake het vergunningenregister staat ook een belangrijke bepaling met algemene draagwijdte. Constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet krijgen de vermelding dat het vermoeden bestaat dat ze vergund zijn¹⁶⁵.

Elke gemeente moet deze registers opmaken, actualiseren, ter inzage leggen en er uittreksels uit afleveren¹⁶⁶. Het decreet bevat ook een regeling over de verplichtingen van overheden voor het afleveren van informatie en de aansprakelijkheid¹⁶⁷. Uittreksels uit de registers zijn te verkrijgen binnen de 30 dagen na de betaling van de kosten¹⁶⁸.

Er zijn heel wat overgangsbepalingen.

Het eerste plannenregister moet door de gemeente worden opgemaakt en door de gemeenteraad vastgesteld ten laatste op 30 april 2001. Er moet dan een afschrift naar de planologische ambtenaar worden gestuurd. Deze dient dan verslag uit te brengen bij de Vlaamse regering binnen het jaar. Er volgt dan een conformverklaring van de Vlaamse regering binnen de 120 dagen na de ontvangst van het verslag¹⁶⁹. Plannen daterend van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan kunnen al dan niet worden behouden in plannenregister. De gemeenteraad doet ter zake een voorstel en de Vlaamse regering neemt een beslissing die wordt bekendgemaakt bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad¹⁷⁰.

Het eerste vergunningenregister moet door de gemeente worden opgemaakt ten laatste op 30 april 2001, doch een verzoek tot verlenging tot 30 april 2002 aan de Vlaamse regering is mogelijk. De inhoud van het eerste vergunningenregister verschilt lichtjes van deze die het decreet verplicht stelt voor latere vergunningenregisters¹⁷¹. Er volgt dan een verslag van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarna het register wordt vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen en toegankelijk wordt¹⁷². Het ontwerp van wijzigingsdecreet¹⁷³ bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen verantwoordelijk is voor de overeenstemming van het eerste vergunningenregister met de erin opgenomen stukken.

De Vlaamse regering kan financiële steun verlenen voor de opmaak van het plannenregister en vergunningenregister¹⁷⁴, en heeft deze steun geregeld bij uitvoeringsbesluit¹⁷⁵. Indien een gemeente niet binnen de termijn voldoet aan haar verplichtingen, kan de Vlaamse regering de administratie opdracht geven om het register op de gemeente haar kosten te (laten) opmaken¹⁷⁶.

B. Register van onbebouwde percelen

¹⁶⁴ Art. 35, lid 1 Ontwerp van wijzigingsdecreet.

¹⁶⁵ Art. 96, § 4 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁶⁶ Art. 93 en 97 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁶⁷ Art. 94 en 95 resp. art. 96, § 3 en 98 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁶⁸ Art. 134, § 2 en § 3 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁶⁹ Art. 190 lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁷⁰ Art. 190 lid 3 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁷¹ Art. 191, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁷² Art. 191, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁷³ Nieuw art. 191, § 1, lid 8 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁷⁴ Art. 191, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁷⁵ B.Vl.R. van 22 juni 2001 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies aan gemeenten voor de opmaak van het eerste vergunningenregister en het eerste plannenregister, B.S. 21 juli 2001.

¹⁷⁶ Art. 194 Decreet ruimtelijke ordening.

42. De gemeenten houden een register van alle onbebouwde percelen bij, gelegen in woongebied¹⁷⁷. Dit heeft mede een functie in het kader van de heffing op onbebouwde percelen.

C. Inzage, afdrukken en uittreksels

43. De inzage in, en het verkrijgen van afdrukken en uittreksels uit stedenbouwkundige documenten is verspreid geregeld in het decreet.

Ontwerpen van RSP's zijn ter inzage op de gemeente tijdens het openbaar onderzoek¹⁷⁸. RSP's zijn ter inzage op de gemeente¹⁷⁹. Ontwerpen van RUP's zijn ter inzage op de gemeente tijdens het openbaar onderzoek¹⁸⁰. RUP's zijn ter inzage op de gemeente¹⁸¹. De afgifte van afdrukken en uittreksels van plannen en verordeningen wordt geregeld bij uitvoeringsbesluit¹⁸².

Het plannenregister en het vergunningenregister zijn ter inzake op de gemeente¹⁸³. Uittreksels uit het plannenregister en het vergunningenregister zijn te verkrijgen binnen de 30 dagen na de betaling van de kosten¹⁸⁴.

De inzage van derden in de inhoud van vergunningsaanvragen en beslissingen op vergunningsaanvragen wordt geregeld bij uitvoeringsbesluit¹⁸⁵.

D. Stedenbouwkundig uittreksel

44. Een stedenbouwkundig uittreksel is een informatief uittreksel uit het plannenregister en het vergunningenregister voor bepaalde percelen¹⁸⁶ (= vroeger stedenbouwkundig attest nr. 1). Er is een belangrijke overgangsbepaling. Zolang er geen plannen- en vergunningenregister is blijft de vroegere regeling¹⁸⁷ (dus die van het stedenbouwkundig attest nr. 1) van toepassing¹⁸⁸.

E. Stedenbouwkundig attest

45. Een stedenbouwkundig attest is een document afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen dat, op basis van een plan, aangeeft of project in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige of verkavelingvergunning (= vroeger stedenbouwkundig attest nr. 2).

¹⁷⁷ Art. 62 Decreet ruimtelijke ordening; K.B. van 8 januari 1980 betreffende de inventarisatie van onbebouwde percelen in verkavelingen en in woongebieden gelegen in het Vlaams Gewest, *B.S.* 21 februari 1980.

¹⁷⁸ Art. 20, 27, 33 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁷⁹ Art. 21, 28, 34 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁸⁰ Art. 42, 45, 49 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁸¹ Art. 43, 47, 53 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁸² Art. 134, § 1, 1° Decreet ruimtelijke ordening. Deze bepaling wordt opgeheven door art. 25 Ontwerp van wijzigingsdecreet. De bedoeling is dat geen specifieke regeling meer geldt doch dat de informatieverstrekking verloopt zoals voorzien in de wetgeving inzake openbaarheid van bestuur.

¹⁸³ Art. 93, lid 1 en art 97, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening; B.Vl.R. van 5 mei 2000 houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister, *B.S.* 23 mei 2000; B.Vl.R. 5 mei 2000 houdende de organisatie van het vergunningsregister, *B.S.* 20 mei 2000.

¹⁸⁴ Art. 134, § 2 en § 3 Decreet ruimtelijke ordening; B.Vl.R. van 18 mei 2001 tot uitvoering van artikel 134, § 2 en 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, *B.S.* 19 juni 2001.

¹⁸⁵ Art. 134, § 1, 2° en 3° Decreet ruimtelijke ordening. Deze bepaling wordt opgeheven door art. 25 Ontwerp van wijzigingsdecreet.

¹⁸⁶ Art. 135, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁸⁷ Art. 63, § 1, 5° en 6° Gecoördineerde Stedenbouwwet; K.B. van 22 oktober 1971, *B.S.* 14 december 1971.

¹⁸⁸ Art. 199, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

Het blijft zes maand geldig onder voorbehoud van wijziging RUP of regelgeving. Dit was één jaar bij het vroeger stedenbouwkundig attest nr. 2. Het ontwerp van wijzigingsdecreet¹⁸⁹ brengt de geldigheidsduur op twee jaar. Het leidt niet tot een vrijstelling een vergunningsaanvraag te doen¹⁹⁰, doch betekent een quasi-zekerheid dat men zijn vergunning zal bekomen, indien men de aanvraag binnen de zes maand (twee jaar) heeft ingediend. Ook hier geldt de vermelde overgangsbepaling. Zolang er geen plannen- en vergunningenregister is blijft de vroegere regeling¹⁹¹ (dus die van het stedenbouwkundig attest nr. 2, met onder meer één jaar geldigheid) van toepassing¹⁹².

F. Planologisch attest

46. Voor bedrijven is het om de investeringen te kunnen plannen, van groot belang een kijk te hebben op de juridische situatie in de (nabije) toekomst. Dit geldt des te meer voor zonevreemde bedrijven. Zal de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigen zodat het bedrijf kan blijven en eventueel uitbreiden? Een middel dat de bedrijven wordt gegeven om daarover meer informatie te verkrijgen is het planologisch attest. Door het wijzigingsdecreet van 19 juli 2002 en het nieuw uitvoeringsbesluit terzake¹⁹³ is de regeling terzake veel meer geformaliseerd dan voorheen.

Het planologisch attest is een informatief document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, en met name de opmaak of wijziging van een RUP of plan van aanleg overwogen wordt. Het kan worden aangevraagd door een milieuvergunningsplichtige inrichting, een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf, of een bedrijf dat een omzet heeft geboekt van minstens 250.000 euro.

De aanvraag gaat onder meer in op de kortetermijnbehoeften en (twee jaar) en de langetermijnbehoeften (tot 10 jaar). Zij wordt ingediend bij de gewestelijke planologische ambtenaar. Deze stuurt de aanvraag door naar de overheid die voor het betrokken gebied belast is met het opmaken van een RUP of plan van aanleg. Deze bevoegde overheid onderwerpt de aanvraag aan een openbaar onderzoek, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening bundelt de resultaten van het openbaar onderzoek en brengt advies uit, en ook de gewestelijke planologische ambtenaar adviseert (binnen de 120 dagen na ontvangst van de aanvraag). De Vlaamse regering, de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen beslissen over de aanvraag en delen hun beslissing bij aangetekende brief mee aan de aanvrager.

De planologische ambtenaar kan bij de Vlaamse regering beroep aantekenen tegen een gunstig planologisch attest, wanneer het onverenigbaar is met een RSP of met de goede ruimtelijke ordening. Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen de 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

In geval van een positief planologisch attest volgt daaruit voor de gemeente de verplichting binnen één jaar een voorontwerp van RUP of ontwerp van BPA te versturen naar de betrokken instanties. Een garantie op een gunstig definitief plan heeft het bedrijf echter niet. Het planologisch attest blijft geldig tot de vaststelling van het RUP of het BPA is goedgekeurd. Het attest vervalt echter ook indien:

¹⁸⁹ Nieuw art. 135, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁹⁰ Art. 135, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁹¹ Art. 63, § 1, 5° en 6° Gecoördineerde Stedenbouwwet.

¹⁹² Art. 199, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁹³ Art. 145ter en 145quater Decreet ruimtelijke ordening; B.V1.R. van 13 december 2002 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest, *B.S.* ... (nog niet gepubliceerd).

- 1° het bedrijf binnen één jaar na de afgifte van het attest geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend, of;
- 2° indien deze stedenbouwkundige vergunning vervallen is, of;
- 3° bij stopzetting van het bedrijf, of;
- 4° bij overdracht van enig zakelijk recht, of;
- 5° vijf jaar na de afgifte van het attest.

Bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen en milieuvergunningsaanvragen mag op basis van het positief planologisch attest worden afgeweken van het gewestplan of het APA, onder de volgende voorwaarden:

- 1° de aanvraag heeft betrekking op een bedrijf waarvan de gebouwen niet verkrot zijn en hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn;
- 2° de aanvraag is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest. Indien het bedrijf deels niet vergund is, moet de aanvraag ook duidelijkheid bieden over de verwijdering of de gewenste regularisatie van de onvergunde werken, handelingen en wijzigingen;
- 3° de aanvraag moet zich beperken tot de regelingen en voorwaarden voor de invulling van de kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

Bij afgifte van een negatief planologisch attest wordt door de bevoegde overheid op het eerste verzoek van het bedrijf bevestigd of er al dan niet een mogelijkheid is tot herlokalisatie.

13. Stedenbouwkundige vergunning

A. Voorwerp van de vergunning

47. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, handelingen of wijzigingen is overeenkomstig artikel 99, § 1, van het Decreet ruimtelijke ordening een voorafgaande schriftelijke stedenbouwkundige vergunning nodig. De term "stedenbouwkundige vergunning" staat voor de vroegere "bouwvergunning".

Men moet de omschrijvingen van deze vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen echter steeds samenlezen met de twee uitzonderingen op de vergunningsplicht. Een eerste uitzondering vormen de "instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit". Een tweede uitzondering zijn de zogenaamde "kleine" werken, handelingen en wijzigingen, die door de Vlaamse regering worden vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning.

Wat ook niet uit het oog mag worden verloren, is dat het decreet voorziet in de mogelijkheid dat de provincies en gemeenten door middel van een stedenbouwkundige verordening de vergunningsplicht kunnen uitbreiden tot andere werken, handelingen en wijzigingen. Dergelijke stedenbouwkundige verordening kan ook slaan op die van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde "kleine" werken, handelingen en wijzigingen; in dat geval zal toch een stedenbouwkundige vergunning vereist zijn.

1. Bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen

48. Het "bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen" is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. Hieronder wordt verstaan het "oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds". Dit behelst ook het "functioneel samenbrengen van

materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen”¹⁹⁴.

De definitie van het bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen heeft een zogenaamd “catch all”-karakter. Een werk of handeling valt daar heel snel onder. De eigenschap van de inrichting van steun te vinden op of in de grond volstaat immers. Terzake is er veel rechtspraak die nog betrekking heeft op gevallen onder de vroegere wetgeving, die een definitie bevatte die iets minder ruim was¹⁹⁵.

2. Afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van bestaand(e) vaste inrichting of bouwwerk

49. Ook voor het “afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een bestaand(e) vaste inrichting of bouwwerk” is een stedenbouwkundige vergunning nodig¹⁹⁶. Ook voor deze begrippen, inzonderheid het verschil tussen “verbouwen” en “herbouwen”, en het verschil tussen “verbouwen” en het “uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit”, is er rechtspraak, die betrekking heeft op gevallen onder de vroegere wetgeving. Zo werd het geval waarin men na afbraak terug de oorspronkelijke staat beoogt te herstellen, beschouwd als een herbouw¹⁹⁷. De aflijning van deze begrippen is van belang: het verbouwen en herbouwen zijn beide vergunningsplichtig, maar de voorwaarden waaronder een vergunning kan worden verleend, kunnen soms verschillen naargelang het gaat om het verbouwen of herbouwen; het “uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit” is niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.

3. Wijzigen van hoofdfunctie van onroerend bebouwd goed

50. Volgens het Decreet ruimtelijke ordening¹⁹⁸ zijn functiewijzigingen in beginsel *niet* vergunningsplichtig: alleen wanneer zij voorkomen op een lijst die door de Vlaamse regering wordt opgesteld, zijn zij onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. De uitgangspunten van de huidige regeling komen overeen met onder de Stedenbouwwet. Meer bepaald stelt het decreet dat “het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie” vergunningsplichtig is “voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen”.

Deze lijst werd ondertussen vastgelegd in een uitvoeringsbesluit¹⁹⁹. Volgens dit uitvoeringsbesluit is een stedenbouwkundige vergunning vereist “als de hoofdfunctie van een onroerend gebouwd goed geheel of gedeeltelijk wijzigt van één van de volgende functiecategorieën naar een andere: wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, landbouw in de ruime zin, handel, horeca, kantoorfunctie en diensten, industrie en ambacht”²⁰⁰. Een stedenbouwkundige vergunning is ook vereist als de hoofdfunctie van een onroerend

¹⁹⁴ Art. 99, § 1, 1° Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁹⁵ Zie G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening* 2003, Mechelen, Kluwer, 2002, 29.

¹⁹⁶ Art. 99, § 1, 1° Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁹⁷ Cass. 4 oktober 1994, *A.J.T.* 1994-95, 606, noot D. D’HOOGHE en J. BOUCKAERT; Antwerpen 1 april 1993, *R.W.* 1993-94, 25; Antwerpen 26 maart 1997, *T.M.R.* 1998, 113.

¹⁹⁸ Art. 99, § 1, 6° Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁹⁹ B.Vl.R. van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, *B.S.* 18 mei 2000, gewijzigd door het B.Vl.R. van 26 april 2002, *B.S.* 20 juni 2002.

²⁰⁰ Art. 2, § 1, lid 1 B.Vl.R. van 14 april 2000.

bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd van de hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen naar één van de vermelde hoofdfuncties. Een stedenbouwkundige vergunning is niet vereist in het omgekeerde geval²⁰¹. Een stedenbouwkundige vergunning is steeds nodig wanneer het gaat om een exploitatiewoning bij de functiecategorie landbouw in de ruime zin of industrie en ambacht en “de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie”²⁰².

Voorbeelden van vergunningsplichtige wijzigingen:

- de inrichting van een woonhuis als kantoorruimte;
- het gebruik van een oude bedrijfsruimte als discotheek;
- het permanent bewonen van een weekendhuisje in een gebied voor verblijfsrecreatie;
- de bewoning door niet-landbouwers van een exploitatiewoning bij een landbouwbedrijf die zij hebben gekocht.

In de rechtspraak²⁰³ werd geoordeeld dat een gebruikswijziging naar een situatie waarvoor geen bouwvergunning verkregen had kunnen worden, een bouwmisdrijf inhoudt, ook al is de gebruikswijziging in kwestie op zich niet vergunningsplichtig.

Het ontwerp van wijzigingsdecreet²⁰⁴ voert een nieuwe overgangsbepaling in waarbij met terugwerkende kracht een aantal gebruikswijzigingen vergunningsplichtig worden gesteld, om het probleem op te vangen dat een vroeger uitvoeringsbesluit terzake in de rechtspraak onwettig werd bevonden.

Opmerking [BD1]: Page: 5
 → Hier werd een alinea opgesplitst in meerdere alinea's. Er werd ook een opsomming met opsommingstekens toegevoegd.

4. Wijzigen van aantal woongelegenheden in gebouw

51. Tevens is vergunningsplichtig het “in een gebouw wijzigen van het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer”²⁰⁵. Dit is nieuw ten opzichte van onder de Stedenbouwwet. Een schoolvoorbeeld is het omvormen van een stadswoning tot studentenkoten.

5. Opslagplaats of parking

52. “Een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor de opslag van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval, of voor het parkeren van voertuigen, wagens en aanhangwagens” is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning²⁰⁶. Dit is een verruiming van de vergunningsplicht onder de Stedenbouwwet, die enkel gold voor de opslag van gebruikte voertuigen of schroot. Overigens is voor bepaalde vormen van opslag een milieuvergunning vereist overeenkomstig het Milieuvergunningsdecreet²⁰⁷ en VLAREM I²⁰⁸. Ook vroeger werd het aanleggen van parkeerterreinen in de rechtspraak²⁰⁹ als vergunningsplichtig beschouwd.

²⁰¹ Art. 2, § 1, lid 2 B.Vl.R. van 14 april 2000.

²⁰² Art. 2, § 2 B.Vl.R. van 14 april 2000.

²⁰³ Corr. Gent 25 februari 1997, *T.M.R.* 1998, 127.

²⁰⁴ Nieuw art. 192bis Decreet ruimtelijke ordening.

²⁰⁵ Art. 99, § 1, 7° Decreet ruimtelijke ordening.

²⁰⁶ Art. 99, § 1, 5° Decreet ruimtelijke ordening.

²⁰⁷ Decr.Vl.Gew. van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, *B.S.* 17 september 1985, zoals gewijzigd.

²⁰⁸ B.Vl.R. van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning, *B.S.* 26 juni 1991, zoals gewijzigd. Zie ook: G. VAN HOORICK, *Stedenbouwwademecum*, Deurne, Kluwer Rechtswetenschappen, 1997, 43.

²⁰⁹ R.v.St. Walgraef, nr. 34601, 5 april 1990.

6. Plaatsen van verplaatsbare inrichtingen voor bewoning of publiciteit

53. Ook is vergunningsplichtig “een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten, enz.”²¹⁰ (uitzondering: op een vergund kampeerterrein²¹¹), of voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt²¹². Het feit dat een gemeente belastingen heft op een tweede verblijf, of nutsvoorzieningen aanlegt, wordt in de rechtspraak²¹³ niet als een verschoningsgrond voor het instandhouden van een wederrechtelijk opgericht weekendverblijf aangezien.

7. Plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of uithangborden

54. Het “plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen of uithangborden” is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning²¹⁴. Dit is nieuw ten opzichte van onder de Stedenbouwwet. Wel werden deze activiteiten door de rechtspraak²¹⁵ toen reeds vergunningsplichtig geacht onder de vermelde “catch all”-definitie.

8. Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen

55. Ook voor het “aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen” geldt de vergunningsplicht²¹⁶. Daarbij vermeldt het decreet expliciet een golfterrein, voetbalterrein, tennisveld en zwembad. Het gaat om een exemplatieve, geen uitputtende opsomming. Onder de Stedenbouwwet werd alleen het aanleggen of wijzigen van een golfterrein vergunningsplichtig gesteld. In de rechtspraak, die betrekking heeft op de vroegere regeling, werd het aanleggen van accommodaties bij een voetbalveld vergunningsplichtig geacht²¹⁷, doch niet de aanleg van een tennisveld²¹⁸.

9. Ontbossen

56. Zoals onder de Stedenbouwwet is het ontbossen onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning²¹⁹. Meer bepaald gaat het om “ontbossen in de zin van het Bosdecreet van 13 juni 1990²²⁰ van met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2, van dat decreet”. Kenmerkend voor een ontbossing is dat het bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en dat aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven. Een kapping met het oog op heraanplanting bijvoorbeeld valt daar niet onder (maar daarvoor is in beginsel echter wel

²¹⁰ Cass. 5 juni 1979, *R.W.* 1979-80, 446.

²¹¹ Dit in toepassing van het Decr.VI.Gew. van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven, *B.S.* 28 april 1993, *err. B.S.* 31 december 1993.

²¹² Art. 99, § 1, 5° Decreet ruimtelijke ordening.

²¹³ Corr. Turnhout 30 november 1993, *T.M.R.* 1995, 154.

²¹⁴ Art. 99, § 1, 8° Decreet ruimtelijke ordening.

²¹⁵ Cass. 8 oktober 1996, *R.W.* 1996-97, 1229, noot A. VANDEPLAS; Cass. 12 januari 1994, *R.W.* 1994-95, 238, *De Gem.* 1995, 79, noot M. BAUWENS; Brussel 30 oktober 1979, *R.W.* 1979-80, 2585.

²¹⁶ Art. 99, § 1, 9° Decreet ruimtelijke ordening.

²¹⁷ Antwerpen 6 oktober 1976, *R.W.* 1976-77, 1905, noot L. SUETENS.

²¹⁸ Cass. 5 oktober 1985, *R.W.* 1985-86, 1791.

²¹⁹ Art. 99, § 1, 2° Decreet ruimtelijke ordening.

²²⁰ Decr.VI.Gew. van 13 juni 1990 houdende het Bosdecreet, *B.S.* 28 september 1990, zoals gewijzigd.

een kapmachtiging op grond van het Bosdecreet vereist). Artikel 90bis van het Bosdecreet regelt onder welke voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning voor een ontbossing kan worden verleend. Ook voor de verkavelingen is er een regeling. Deze decretale bepalingen zijn verder tenuitvoergelegd in een uitvoeringsbesluit²²¹.

10. Vellen van hoogstammige bomen

57. Voor het vellen van bomen in een bos op zich is geen stedenbouwkundige vergunning vereist, maar deze is wel nodig voor “het vellen van hoogstammige (op 1 m hoogte stamomtrek 1 m) bomen, alleenstaand, in lijn- of groepsverband, voorzover geen deel uitmakend van een bos in de zin van het Bosdecreet van 13 juni 1990”²²². Dit is nieuw ten opzichte van de onder de Stedenbouwwet. Ook knotwilgen worden voor de toepassing van deze bepaling als hoogstammen beschouwd²²³.

11. Aanmerkelijk wijzigen van het reliëf

58. Voor een “aanmerkelijke reliëfwijziging” is een stedenbouwkundige vergunning nodig²²⁴. Dit was ook onder de Stedenbouwwet. Er bestond vroeger wel een probleem om te weten wanneer een reliëfwijziging als aanmerkelijk kon beschouwd worden. In de regel werd een reliëfwijziging van meer dan 50 cm aldus beschouwd. Doch ook eventueel geringere reliëfwijzigingen werden (onder meer in de rechtspraak²²⁵) als aanmerkelijk beschouwd wanneer zij over grote oppervlakten plaatsvonden, of gebeurden in natuurgebieden, ecologisch waardevolle gebieden, en dergelijke. In de lijn daarvan heeft de decreetgever nu expliciet vermeld dat onder een aanmerkelijke reliëfwijziging onder meer valt: “elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt”.

12. Eerste uitzondering: instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit

59. Van oudsher waren de instandhoudings- en onderhoudswerken vrijgesteld van de bouwvergunning. Dit is zo grosso modo gebleven. Volgens de huidige regeling²²⁶ is voor “instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit” geen stedenbouwkundige vergunning nodig. De draagwijdte van deze uitzondering is door de wijzigingsdecreten van 26 april 2000 en 13 juli 2001 wel enger geworden ten opzichte van sommige oudere rechtspraak.

Onder “instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit” worden werken verstaan “die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

²²¹ B.Vl.R. van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, *B.S.* 23 maart 2001.

²²² Art. 99, § 1, 3° Decreet ruimtelijke ordening.

²²³ Memorie van Toelichting bij het Decreet ruimtelijke ordening, *Parl. St.* Vl. Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 53; *Corr. Gent* 28 december 1993, *T.M.R.* 1994, 265, noot L. DE JAGER.

²²⁴ Art. 99, § 1, 4° Decreet ruimtelijke ordening.

²²⁵ *R.v.St. Walgraef*, nr. 34.601, 5 april 1990; *Gent* 8 februari 1996, *T.R.O.S.* 1996, 256; *Rb. Brugge* 28 februari 1994, *T.M.R.* 1994, 343.

²²⁶ Art. 99, § 1, 1° Decreet ruimtelijke ordening.

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen”.

De beoordeling of iets een instandhoudings- en onderhoudswerk dat geen betrekking heeft op de stabiliteit uitmaakt, is een feitenkwestie²²⁷. Enkele voorbeelden:

- het vervangen van afvoerbuizen;
- het vervangen van een vermolmd venster raam;
- het aanbrengen van nieuwe bakstenen en nieuwe specie in een bouwvallige muur²²⁸.

13. Tweede uitzondering: "kleine" werken, handelingen of wijzigingen

60. Volgens het Decreet ruimtelijke ordening²²⁹ kan de Vlaamse regering bepaalde werken, handelingen of wijzigingen vrijstellen van een stedenbouwkundige vergunning. Dit is gebeurd in een uitvoeringsbesluit²³⁰. Omdat het gaat om uitzonderingen, moet dit uitvoeringsbesluit restrictief geïnterpreteerd worden²³¹. Ook gelden, ingevolge dit uitvoeringsbesluit zelf, de uitzonderingen slechts voorzover de handelingen, werken en wijzigingen niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, RUP's, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen, (bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving^{232, 233}).

Opmerking [BD2]: Page: 10
 → Twee voetnootmarkeringen na elkaar is niet zo esthetisch/duidelijk. Ik stel voor om de laatste voetnoot te zetten in de derde regel van deze alinea na "ingevolge het Besluit kleine werken zelf".

a. Uitoefenen van aan het wonen complementaire functies

61. Is vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning: "het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;
- 2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter (...)"²³⁴.

b. Bepaalde andere kleine werken, handelingen en wijzigingen

62. Ook is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor bepaalde andere kleine werken, handelingen en wijzigingen²³⁵. De lijst van deze activiteiten is in de praktijk zeer belangrijk. Let wel, in het besluit²³⁶ wordt gesteld dat de uitzonderingen niet van toepassing zijn op de handelingen, werken en wijzigingen aan of in een beschermd monument of op een ontwerp van lijst voorkomend monument, onverminderd de regelgeving inzake beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologische sites. Ook hangt het antwoord op de vraag of

²²⁷ Cass. 4 oktober 1994, *A.J.T.* 1994-95, 606, noot D. D'HOOGE en J. BOUCKAERT.

²²⁸ G. VAN HOORICK, *Stedenbouwwademecum*, Deurne, Kluwer Rechtswetenschappen, 1997, 41.

²²⁹ Art. 99, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

²³⁰ B.Vl.R. van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, *B.S.* 18 mei 2000, gewijzigd door het B.Vl.R. van 26 april 2002, *B.S.* 20 juni 2002.

²³¹ R.v.St. 18 juni 1991, *J.L.M.B.* 1991, 1359.

²³² Wat tussen haakjes staat, werd in het B.Vl.R. van 14 april 2000 specifiek vermeld bij de andere kleine werken, handelingen en wijzigingen; de rest staat specifiek vermeld bij het uitoefenen van aan het wonen complementaire functies en andere kleine werken, handelingen en wijzigingen.

²³³ Art. 2, § 3 en art. 3 B.Vl.R. van 14 april 2000.

²³⁴ Art. 2, § 3 B.Vl.R. van 14 april 2000.

²³⁵ Art. 3 B.Vl.R. van 14 april 2000.

²³⁶ Art. 4 B.Vl.R. van 14 april 2000.

een stedenbouwkundige vergunning nodig is soms af van de plaats, met name of het al dan niet gaat om een "ruimtelijk kwetsbaar gebied" of om een "huiskavel". Deze twee belangrijke begrippen zijn in het uitvoeringsbesluit²³⁷ gedefinieerd:

14. Mogelijke uitbreiding: provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

63. Het Decreet ruimtelijke ordening²³⁸ voorziet in de mogelijkheid dat de provincies en gemeenten door middel van een stedenbouwkundige verordening de vergunningsplicht kunnen uitbreiden tot andere werken, handelingen en wijzigingen. Dergelijke stedenbouwkundige verordening kan ook slaan op die van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde "kleine" werken, handelingen en wijzigingen; in dat geval zal toch een stedenbouwkundige vergunning vereist zijn.

B. Vergunningsprocedures

64. Er bestaan twee vergunningsprocedures: de oude vergunningsprocedure²³⁹ en de nieuwe vergunningsprocedure²⁴⁰. Volgens een overgangsbepaling²⁴¹ worden de oude vergunningsprocedure en de nieuwe vergunningsprocedure tot 30 april 2005 parallel toegepast. Het tijdstip van overgang van de oude naar de nieuwe vergunningsprocedure verschilt van gemeente tot gemeente. Als voorwaarde voor de overgang naar de nieuwe vergunningsprocedure, die de gemeente meer autonomie geeft, geldt dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk RSP, een stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen.

De hoofdlijnen van de oude vergunningsprocedure zijn als volgt:

1° eerste aanleg: aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen²⁴²; in bepaalde gevallen organisatie van een openbaar onderzoek; in bepaalde gevallen is een milieu-effectrapport vereist; in beginsel bindend advies gemachtigde ambtenaar²⁴³; inwinning van andere adviezen; ofwel tijdige kennisgeving van de beslissing ofwel stilzwijgende weigering; 2° beroep van de aanvrager of schorsing door de gemachtigde ambtenaar:

i) tegen een (stilzwijgende) weigering is beroep mogelijk van de aanvrager bij de bestendige deputatie; eventueel horen van de aanvrager; ofwel tijdige kennisgeving van de beslissing ofwel stilzwijgende weigering;

ii) tegen een vergunning is schorsing door de gemachtigde ambtenaar mogelijk; in dit geval wordt de beslissing "zo nodig" vernietigd door de Vlaamse regering, waarmee de procedure beëindigd is;

3° beroep van de aanvrager of het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar:

i) tegen een (stilzwijgende) weigering is beroep mogelijk van de aanvrager bij de Vlaamse regering; eventueel horen van de aanvrager; ofwel tijdige kennisgeving van de beslissing ofwel niet; in dat laatste geval kan de aanvrager een rappelbrief sturen; indien er dan geen tijdige beslissing is: stilzwijgende vergunning of herleving vergunning bestendige deputatie;

²³⁷ Art. 1 B.Vl.R. van 14 april 2000.

²³⁸ Art. 99, § 3 Decreet ruimtelijke ordening.

²³⁹ Art. 43, § 1 tot § 5, 44, 49, 51, 52, 53, 55, § 1, lid 1 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

²⁴⁰ Art. 106 tot 126 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁴¹ Art. 193 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁴² In sommige gevallen is er een vrijstelling van de architect, zie K.B. van 16 december 1971, *B.S.* 19 januari 1972, laatst gewijzigd bij B.Vl.R. 16 maart 1999, *B.S.* 28 mei 1999.

²⁴³ In sommige gevallen is er een vrijstelling van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, zie B. Vl.R. 5 mei 2000, *B.S.* 19 mei 2000, gewijzigd bij B.Vl.R. 26 april 2002, *B.S.* 12 juni 2002.

ii) tegen een vergunning is beroep mogelijk van het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar bij Vlaamse regering; de procedure is dezelfde als bij beroep van de aanvrager.

Het ontwerp van wijzigingsdecreet²⁴⁴ gaat in op het advies van de gemachtigde ambtenaar en de rappelbrief, dit laatste om met terugwerkende kracht te verhelpen aan het in de rechtspraak onwettig bevinden van een uitvoeringsbesluit terzake.

De hoofdlijnen van de nieuwe vergunningsprocedure zijn als volgt:

1° eerste aanleg: aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen; in bepaalde gevallen organisatie van een openbaar onderzoek; in bepaalde gevallen is een milieueffectrapport vereist; verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar; inwinning van andere adviezen; ofwel tijdige kennisgeving van de beslissing ofwel stilzwijgende weigering;

2° beroep: beroep bij de bestendige deputatie is mogelijk van de aanvrager, van derden, van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van de adviserende instanties; eventueel horen; inwinning van adviezen zoals in eerste aanleg; verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar; ofwel tijdige kennisgeving van de beslissing ofwel niet;

i) in dat laatste geval kan als de aanvrager beroepsindiener was, hij een rappelbrief sturen; indien er dan geen tijdige kennisgeving van de beslissing is: stilzwijgende vergunning

ii) in dat laatste geval, als iemand anders beroepsindiener was: beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijft van kracht.

3° schorsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: tegen een (stilzwijgende of van kracht blijvende) vergunning is schorsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar mogelijk; in dit geval wordt de beslissing vernietigd, bevestigd of gewijzigd door de Vlaamse regering; in geval van geen tijdige kennisgeving van de beslissing: schorsing opgeheven.

Voor aanvragen van publiekrechtelijke rechtspersonen of voor werken van algemeen belang aangewezen door de Vlaamse regering²⁴⁵, geldt een bijzondere procedure, waarbij de aanvraag wordt ingediend bij de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar²⁴⁶.

C. Beoordelingskader voor de vergunningverlening

65. De beoordelingscriteria voor de vergunningverlening zijn onder te verdelen in algemene en specifieke criteria.

Vooreerst gelden als algemene beoordelingscriteria de RUP's (verordenende kracht) en de plannen van aanleg (verordenende kracht in overgangsfase). In de nieuwe vergunningsprocedure stelt het decreet²⁴⁷ bovendien expliciet dat er wordt getoetst aan de (andere) op de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en aan de "goede ruimtelijke ordening". In de oude vergunningsprocedure is er alleen sprake²⁴⁸ van een toetsing aan de "goede ruimtelijke ordening". Nochtans moet ook hier worden aangenomen dat ook een toetsing moet plaatsvinden aan de (andere) op de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften. In de gevallen dat een milieueffectrapport vereist is zal ook met de resultaten daarvan moeten worden rekening gehouden.

Van deze algemene beoordelingscriteria kan worden afgeweken in bepaalde gevallen. Zo kan de vergunning worden geweigerd indien zij onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld

²⁴⁴ Nieuw art. 43, § 1 en art. 53, § 2bis Gecoördineerde Stedenbouwwet.

²⁴⁵ Art. 103 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁴⁶ Art. 127 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁴⁷ Art. 110, § 2 en 121, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁴⁸ Art. 43, 44 en 53 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

ontwerp van RUP²⁴⁹. Voor werken van algemeen belang²⁵⁰ kan de vergunning worden verleend onder bepaalde voorwaarden op basis van een voorlopig vastgesteld ontwerp van RUP (onder meer moet men kennis hebben van resultaten van openbaar onderzoek)²⁵¹. Ook kan de vergunning onder bepaalde voorwaarden worden verleend op basis van een voorlopig vastgesteld ontwerp van RUP, wanneer een positief planologisch attest werd afgeleverd²⁵². Voor “kleine” werken van algemeen belang²⁵³ kan de vergunning worden verleend in afwijking van een RUP indien zij de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied in kwestie niet in gedrang brengen²⁵⁴ (dit is een impliciete wijziging van art. 20 K.B. 28 december 1972). Dit alles geldt ook voor milieuvergunningaanvragen en onteigeningsmachtigingen. Bovendien zijn er ook nog de afwijkingen voor zonevreemde gebouwen, waarop verder wordt ingegaan.

Als specifieke beoordelingscriteria gelden dat voor het bouwen een “voldoende uitgeruste weg” vereist is (minimaal verhard met duurzame materialen en elektriciteit), uitgezonderd voor een land- en tuinbouwbedrijf en de exploitatiewoning daarbij, een sociaal woonproject en een bedrijventerrein ontwikkeld door de overheid. Voor het bouwen, enz. is vereist dat de grond niet door een rooilijn is getroffen (doch een uitzondering is mogelijk). Voor het bouwen en voor functiewijzigingen is vereist dat wordt voldaan aan de regels inzake isolatie en energie, en de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers (bij voor het publiek toegankelijke gebouwen)²⁵⁵.

Er gelden heel wat overgangsbepalingen. Vooreerst zijn er oude bepalingen die gelden wanneer de oude vergunningsprocedure wordt toegepast²⁵⁶. Sommige afwijkmogelijkheden gelden voor de gemachtigde ambtenaar²⁵⁷, andere voor de gemachtigde ambtenaar en de Vlaamse regering²⁵⁸. Ook kan een weigering of vernietiging van een vergunning omwille van strijdigheid met voorlopig vastgesteld nieuw plan van aanleg²⁵⁹. Daarnaast zijn er nieuwe overgangsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden (onder meer na een openbaar onderzoek) zijn afwijkingen mogelijk van een BPA of verkaveling van vóór het Decreet ruimtelijke ordening²⁶⁰. Onder bepaalde voorwaarden kan een vergunning voor werken van algemeen belang worden verleend bij de herziening van een BPA (na kennis van de resultaten van het openbaar onderzoek)²⁶¹. Ook kan de opvulregel van het K.B. 28 december 1972 niet terug “herleven”²⁶² zolang een gewestplan of APA of BPA van kracht blijft²⁶³.

In het ontwerp van wijzigingsdecreet wordt gesteld dat de Vlaamse regering kan bepalen dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van werken, waarvoor de medewerking van een architect is vereist, een financiële waarborg wordt gestort die pas vrijkomt nadat de toezichthoudende architect de op een bepaald tijdstip uitgevoerde

²⁴⁹ Art. 102 § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁵⁰ B.Vl.R. 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester, *B.S.* 19 mei 2000.

²⁵¹ Art. 103, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁵² Art. 103, § 3, art. 145bis en art. 145ter Decreet ruimtelijke ordening.

²⁵³ B.Vl.R. 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester, *B.S.* 19 mei 2000.

²⁵⁴ Art. 103, § 1 Decreet ruimtelijke ordening

²⁵⁵ Art. 100 Decreet ruimtelijke ordening

²⁵⁶ Art. 193, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁵⁷ Art. 43, § 2 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

²⁵⁸ Art. 49 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

²⁵⁹ Art. 43, § 2 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

²⁶⁰ Art. 195 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁶¹ Art. 195ter Decreet ruimtelijke ordening.

²⁶² Art. 2, § 1, lid 4 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

²⁶³ Art. 196, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

werken conform heeft verklaard met de verleende stedenbouwkundige vergunning. Een uitvoeringsbesluit gaat dit conformiteitstest nader regelen²⁶⁴. Ook wordt een beperkte afwijkmogelijkheid ingevoerd, na een openbaar onderzoek, op verzoek van de aanvrager, van een gemeentelijk RUP, BPA of verkavelingsvergunning²⁶⁵. Tevens wordt ingevoerd dat de voorwaarden van een voldoende uitgeruste weg, enz. niet gelden voor verkavelingen die vóór 1 mei 2000 zijn goedgekeurd, waarbij geen of beperktere lasten inzake weguitrusting zijn opgelegd, en dat de Vlaamse regering “aanvullende gevallen” kan bepalen²⁶⁶.

D. Beslissing over de vergunningsaanvraag

66. De vergunning kan worden geweigerd of verleend. In dat laatste geval kunnen voorwaarden²⁶⁷ worden opgelegd alsook lasten in evenredigheid met de te ontwikkelen projecten (er wordt onderscheid gemaakt tussen de eerste fase en nadien). Deze lasten kunnen onder meer inhouden: het stellen van financiële waarborgen voor uitvoering van werken, de verwezenlijking van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, enz. en de gratis overdracht van eigendom aan de overheid²⁶⁸. Deze mogelijkheid geeft veel perspectieven voor de vergunningverlenende overheid. Zij wordt veel benut bij verkavelingsvergunningen en zou ook meer moeten worden gebruikt in relatie tot de stedenbouwkundige vergunning. Zo kan bijvoorbeeld een natuurcompensatie, desnoods in geld, worden opgelegd, wanneer een bouwproject ecologisch waardevolle vegetaties doet teloorgaan. In de bestuurspraktijk wordt het stellen van een financiële zekerheid overigens soms vereist voorafgaand aan het verlenen van de vergunning. Ook de mogelijkheid van het invoeren van een stedenbouwkundige of verkavelingsverordening in dit verband verdient meer aandacht.

De vergunning heeft in beginsel een onbeperkte geldingsduur, anders dan b.v. de milieuvergunning (die in beginsel voor 20 jaar geldt). De geldingsduur kan wel beperkt worden in bepaalde gevallen, met name voor publiciteitsinrichtingen en uithangborden²⁶⁹, voor werken en handelingen inzake het gebruik van gronden en functiewijzigingen²⁷⁰, en voor werken voorafgaand aan de eigenlijke werken (in welk geval men de plaats nadien terug moet herstellen in de vorige toestand²⁷¹).

De vergunning heeft een zakelijk karakter. Dit betekent dat zij overdraagbaar is. Sommige rechtspraak²⁷² neemt wel aan dat de gemeente moet worden in kennis gesteld van de overdracht. Ook heeft de vergunning een individueel karakter, wat onder meer als gevolg heeft dat zij onder de formele motiveringsplicht valt. Men heeft geen subjectief recht op het verlenen van een vergunning (zelfs voor percelen gelegen in een woongebied). Wel verleent de vergunning een subjectief recht, wat inhoudt dat zij niet kan worden ingetrokken dan tijdens de beroepstermijn en hangende een procedure bij de Raad van State²⁷³. Er bestaat geen

²⁶⁴ Nieuw art. 105, § 3 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁶⁵ Nieuw art. 111bis Decreet ruimtelijke ordening. Het minder ruime art. 195 Decreet ruimtelijke ordening wordt opgeheven door art. 38 Ontwerp van wijzigingsdecreet; Ministeriële Omzendbrief nr. RO/98/03.

²⁶⁶ Nieuw art. 195sexies Decreet ruimtelijke ordening

²⁶⁷ Art. 105, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁶⁸ Art. 105, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁶⁹ Art. 99, § 1, 8° Decreet ruimtelijke ordening.

²⁷⁰ Art. 99, § 1, 5°, 6° en 9° Decreet ruimtelijke ordening.

²⁷¹ Art. 105, § 4 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁷² Vz. Gent 19 oktober 1995, *T.G.R.* 1996, 175 en (impliciet) Vz. Dendermonde 6 november 1998, *C.D.P.K.* 1999, 279, met noot D. LINDEMANS, “De overdraagbaarheid van bouw- en milieuvergunningen”.

²⁷³ B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Gent, Mys en Breesch, 2000, 102, nr. 118.

beperking op het aanvragen van een vergunning met hetzelfde voorwerp (geen “non bis in idem”)²⁷⁴. En ook de afstand van een vergunning is mogelijk²⁷⁵.

De beslissing op een stedenbouwkundige aanvraag moet bepaalde vermeldingen bevatten, zoals het eerste deel van het verslag van de gemeentelijke of provinciale stedenbouwkundige ambtenaar²⁷⁶ of het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar²⁷⁷, wanneer van de vergunning mag worden gebruik gemaakt²⁷⁸, en de geldingsduur²⁷⁹. Het modelformulier wordt in de nieuwe vergunningsprocedure vastgesteld door Vlaamse regering²⁸⁰; de uitgebrachte adviezen worden in bijlage opgenomen. In de oude vergunningsprocedure wordt het model vastgesteld door de Vlaamse regering²⁸¹.

E. Uitvoerbaarheid van de vergunning

1. Wachttermijnen

67. In de oude vergunningsprocedure is de stedenbouwkundige vergunning, verleend in eerste aanleg uitvoerbaar indien de aanvrager niet binnen de 25 dagen op de hoogte werd gebracht van een schorsing door de gemachtigde ambtenaar²⁸². In geval van schorsing, trekt het college van burgemeester en schepenen daarop veelal de stedenbouwkundige vergunning in. Indien dit niet gebeurt, dan kan de minister de stedenbouwkundige vergunning vernietigen. Die vernietiging moet binnen de 40 dagen na ontvangst van de schorsingsbeslissing ter kennis gebracht zijn van de aanvrager, zoniet dan is de schorsing definitief opgeheven en mag de aanvrager de werken aanvangen.

De stedenbouwkundige vergunning verleend in beroep is uitvoerbaar indien de aanvrager niet binnen de 30 dagen op de hoogte werd gebracht van een beroep bij de minister²⁸³. In de rechtspraak²⁸⁴ werd het gebruikmaken van een verleende bouwvergunning vooraleer de wachttijd was verstreken, als strafbaar beschouwd. Bovendien kan een eventueel onrechtmatige (en dus te schorsen) vergunning de rechten van derden schenden. De niet-naleving van de wachttijd betekent dat aan de burgerlijke partijen een kans wordt ontnomen om hun rechten te verdedigen.

Wanneer de bouwvergunning wordt vernietigd door de Raad van State, wordt deze vergunning in beginsel geacht nooit te hebben bestaan, zodat vanaf de aanvang van de werken een bouw misdrijf werd gepleegd. Toch kan daarvan worden afgeweken. Zo werd in de rechtspraak²⁸⁵ aangenomen dat indien de Raad van State slechts na betrekkelijk omstandige redeneringen betreffende de begrippen ‘bos gebied’ en ‘landschappelijk waardevol’ tot de conclusie komt dat de verleende vergunningen strijdig zijn met de kenmerken van het gebied,

²⁷⁴ R.v.St. De Hauw, nr. 13.527, 29 april 1969, *R.W.* 1969-70, 721; R.v.St. Clottens, nr. 18.490, 19 oktober 1977, *T.B.P.* 1978, 82; R.v.St. De Hauw, nr. 13.527, 29 april 1969, *R.W.* 1969-70, 721; R.v.St. Hambye e.a., nr. 21.029, 13 maart 1981, *T.B.P.* 1981, 613.

²⁷⁵ Cass. 13 april 1984, *R.W.* 1984-85, 1645.

²⁷⁶ Art. 110, § 3 resp. art. 121, § 3 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁷⁷ Art. 43, § 4 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

²⁷⁸ Art. 114, § 1 resp. art. 122, § 2 Decreet ruimtelijke ordening, of art. 52, § 2 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

²⁷⁹ Art. 105, § 4 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁸⁰ Art. 120 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁸¹ Art. 52, § 3 Gecoördineerde Stedenbouwwet. M.B. 21 april 2000 houdende bepaling van de vorm der beslissingen inzake aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning volgens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, *B.S.* 19 mei 2000.

²⁸² R.v.St. Fets, nr. 22.785, 4 januari 1983.

²⁸³ R.v.St. D., nr. 58.811, 26 maart 1996.

²⁸⁴ Corr. Gent 18 juni 1996, *T.M.R.* 1997, 45, noot M. BOES; Corr. Gent 4 februari 1997, *T.M.R.* 1998, 31, noot P. LEFRANC.

²⁸⁵ Brussel 26 april 2000, *Amén.* 2000, 315, *T.R.O.S.* 2001, 95 (verkort).

de periode van strafbaarheid van de overtreding pas ingaat op de dag waarop het arrest van de Raad van State wordt betekend.

In de nieuwe vergunningsprocedure is de stedenbouwkundige vergunning, verleend in eerste aanleg uitvoerbaar indien de aanvrager niet binnen de 25 dagen op de hoogte werd gebracht van de instelling van een beroep²⁸⁶. Een beroep is immers schorsend indien het tijdig werd ingesteld.

De stedenbouwkundige vergunning verleend in beroep is uitvoerbaar indien de aanvrager niet binnen de 25 dagen op de hoogte werd gebracht van een schorsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar²⁸⁷. Indien dit gebeurt, dan kan de minister de stedenbouwkundige vergunning vernietigen of wijzigen. Die vernietiging of wijziging moet binnen de 40 dagen na indiening van de schorsingsbeslissing ter kennis zijn gebracht van de aanvrager, zoniet is de schorsing definitief opgeheven en mag de aanvrager de werken aanvangen.

2. Koppeling met de milieuvergunning

68. In het Decreet ruimtelijke ordening²⁸⁸ wordt bepaald dat de stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht overeenkomstig het Milieuvergunningsdecreet, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd.

F. Verval van de vergunning

1. Vervaltermijnen

69. Het Decreet ruimtelijke ordening²⁸⁹ bevat een ten opzichte van de Stedenbouwwet nieuwe regeling omtrent het verval van de stedenbouwkundige vergunning. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege:

- indien niet daadwerkelijk begonnen wordt met de werken binnen de twee jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning;
- of indien gedurende meer dan twee jaar de werken worden onderbroken;
- of indien het gebouw niet winddicht is binnen de drie jaar na de aanvang van de werken.

De werken nadien aanvatten, is een bouw misdrijf. Bovendien neemt de rechtspraak²⁹⁰ aan dat de termijn niet kan worden geschorst door overmacht (b.v. voor de overheid, de duur van de aanbestedingsprocedures). Reeds vroeger eiste de rechtspraak²⁹¹ dat daadwerkelijk met de eigenlijke bouwwerken moest zijn begonnen, en dat niet enkel de afpaling, ophoging of uitgraving had plaatsgehad of dat het begin werd geveinsd (b.v. de bouw van een muurtje, zonder voortzetting van de werken).

Ingevolge de overgangsbepalingen²⁹² geldt dat bouwvergunningen verleend in de periode van 1 mei 1999 tot 30 april 2000 vervallen indien niet binnen twee jaar na afgifte van de vergunning is begonnen met de werken en dat bouwvergunningen en machtigingen betreffende publiciteitsinrichtingen verleend vóór 1 mei 2000 vervallen kunnen worden verklaard.

²⁸⁶ Art. 114 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁸⁷ Art. 126 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁸⁸ Art. 128 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁸⁹ Art. 128 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁹⁰ Cass. 7 mei 1980, *R.W.* 1980-81, 585.

²⁹¹ *R.v.St. Brahy*, nr. 17.048, 30 mei 1975; *Gent* 10 september 1996, *T.M.R.* 1997, 37, noot B. ROELANDTS.

²⁹² Art. 173 en art. 193, §2 Decreet ruimtelijke ordening.

Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, vervalt zij enkel voor die gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden. De vervaltermijnen worden geschorst zolang beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad van State, tenzij vergunde werken strijdig zijn met een RUP²⁹³. Het is spijtig dat de decreetgever een formeel element, met name de geldingsduur van de vergunning, hier koppelt aan een materiële beoordeling, met name of de vergunning strijdig is met een RUP. Dit maakt dat het niet altijd evident zal zijn met zekerheid te kunnen stellen of een vergunning al dan niet vervallen is.

2. Koppeling met de milieuvergunning

70. Ook geldt hier de koppeling met de milieuvergunning. In het geval van een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht, gaat de vervaltermijn pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend of de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd, onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend²⁹⁴. In de rechtspraak²⁹⁵ werd voor de toepassing van de vervalregeling voor de milieuvergunning de verzaking aan de bouwvergunning gelijkgesteld met een weigering in laatste aanleg. In het omgekeerde geval kan een analoge redenering worden toegepast.

14. Verkavelingvergunning

A. Voorwerp van de verkavelingvergunning

71. Voor het “verkavelen van een stuk grond” is een voorafgaande schriftelijke verkavelingvergunning nodig²⁹⁶. Onder “een stuk grond verkavelen” wordt verstaan een stuk grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor woningbouw kunnen worden gebruikt. Dus een afsplitsing van de tuin van een bebouwd goed, met het oog op verkoop voor woningbouw, is onderworpen aan een verkavelingvergunning²⁹⁷. Nieuw ten opzichte van onder de Stedenbouwwet is dat de verkavelingvergunning ook kan worden aangevraagd voor de bouw of aanleg van industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.

Men maakt een onderscheid tussen een “grote” en een “kleine” verkaveling, naargelang al dan niet de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging van de bestaande wegen vereist is. Het uitvoeren van werken aan een bestaande doch onvoldoende uitgeruste weg, wordt daarmee gelijkgesteld²⁹⁸.

²⁹³ Art. 128, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁹⁴ Art. 128, lid 4 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁹⁵ Brussel 22 januari 2001, *T.R.O.S.* 2001, 85 (verkort).

²⁹⁶ Art. 101 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁹⁷ Dit is niet zo in het Waalse Gewest onder art. 89, lid 3 CWATUP.

²⁹⁸ R.v.St. Fibelag, nr. 38.563, 23 januari 1992, *T.R.O.S.* 1996, 42, noot J. VERKEST.

B. Vergunningsprocedures

72. De hoofdlijnen van de vergunningsprocedures zijn dezelfde als bij de stedenbouwkundige vergunning. Wel gelden twee bijzonderheden. Vooreerst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder kavels door de verkavelaar kunnen worden vervreemd. Eerst moeten de voorwaarden en lasten uitgevoerd zijn of de financiële waarborg gesteld. Daarvan wordt een attest opgemaakt door het college van burgemeester en schepenen. Vervolgens maakt de instrumenterende ambtenaar de verkavelingakte op. In het ontwerp van wijzigingsdecreet²⁹⁹ wordt gesteld dat die akte bij "grote" verkavelingen slechts kan worden opgemaakt na overlegging van het proces-verbaal van het college van burgemeester en schepenen dat de lasten in de eerste fase zijn opgeleverd. Pas daarna wordt het mogelijk kavels te vervreemden³⁰⁰. Ook is een bijzonderheid inzake de vergunningsprocedure bij "grote" verkavelingen. Bij een "grote" verkaveling neemt de gemeenteraad eerst een besluit over de wegengenis (dit geldt als stedenbouwkundige vergunning), pas dan wordt er beslist over de verkavelingaanvraag. Met de verkavelingaanvraag strijdige conventionele erfdienstbaarheden of overeengekomen verplichtingen inzake grondgebruik worden in de aanvraag vermeld; de verkavelingvergunning doet deze dan tenietgaan³⁰¹.

C. Beoordelingskader voor de vergunningverlening

73. Het beoordelingskader voor de vergunningverlening is hetzelfde als bij de stedenbouwkundige vergunning.

D. Beslissing over de vergunningsaanvraag

74. Ook hier kan worden verwezen naar hetgeen werd uiteengezet bij de stedenbouwkundige vergunning. Een verkavelingsvergunning heeft echter zowel een individuele strekking (zij verleent rechten aan de verkavelaar) (er wordt dan ook in het algemeen aangenomen dat zij formeel moet worden gemotiveerd³⁰²) als een reglementaire strekking³⁰³ (zij vormt het juridisch kader voor het raden verlenen van stedenbouwkundige vergunningen). Het spreekt voor zich dat bij een overdracht van een verkavelingvergunning de oorspronkelijke vergunninghouder gehouden blijft tot zijn verplichtingen, zolang de vergunningverlenende overheid niet uitdrukkelijk heeft ingestemd met de overdracht³⁰⁴. Het modelformulier voor de verkavelingvergunning wordt in de nieuwe vergunningsprocedure vastgesteld door Vlaamse regering³⁰⁵; de uitgebrachte adviezen worden

²⁹⁹ Nieuw art. 101, § 3, Decreet ruimtelijke ordening.

³⁰⁰ Art. 101, § 3 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁰¹ Art. 133 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁰² Contra (één arrest van de Raad van State met name) R.v.St. Vannerem, nr. 66.068, 24 april 1997, noot M. PÂQUES, "Le permis de lotir entre l'acte individuel et le règlement", *Amén.* 1997, 289.

³⁰³ Cass. 13 april 1984, *Amén.* 1984, 12; R.W. 1984-85, 1645; R.v.St. Dehove, nr. 22.393, 30 juni 1982; R.v.St. Vincent, nr. 49.235, 23 september 1994; R.v.St. Vermeiren, nr. 61.102, 31 juli 1996; D. LAGASSE en P. NIHOUL, "Le permis de lotir (chronique de jurisprudence 1988-31.07.1996)", *Adm.Publ.* 1996, 261-262.

³⁰⁴ De Ministeriële Omzendbrief van 30 juni 1972 betreffende de toepassing van artikel 56, §1 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw, gewijzigd bij de wet van 22 oktober 1970 – karakter van de verkavelingsvergunning, is evenwel opgeheven door de Ministeriële Omzendbrief RO/98/8 van 15 oktober 1998 betreffende de verdere opheffing van omzendbrieven en richtlijnen inzake ruimtelijke ordening – herwerking 1998.

³⁰⁵ Art. 120 Decreet ruimtelijke ordening.

in bijlage opgenomen. In de oude vergunningsprocedure wordt het model vastgesteld door de Vlaamse regering³⁰⁶.

E. Uitvoerbaarheid van de vergunning

75. Voor de uitvoerbaarheid van de vergunning kan worden verwezen naar hetgeen werd uiteengezet bij de stedenbouwkundige vergunning.

F. Verval en wijziging van de vergunning

1. Verval van de vergunning

76. Voor het verval van de verkavelingvergunning maakt men een onderscheid tussen de “grote” en “kleine” verkaveling. De huidige regeling³⁰⁷ voor het verval is als volgt.

Bij de “kleine” verkaveling vervalt de verkavelingvergunning van rechtswege:

- indien vijf jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning er geen registratie is van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, de erfpacht of het opstalrecht van tenminste $1/3^e$ van de kavels (b.v. van de zes kavels is er één verkocht);
- of indien 10 jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning er geen registratie is van de verkoop, enz. van tenminste $2/3^e$ van de kavels.

Er is sprake van het aantal kavels, ongeacht of deze toebehoren aan verschillende eigenaars.

Bij de “grote” verkaveling vervalt de verkavelingvergunning van rechtswege:

- indien vijf jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning de lasten in de eerste fase niet zijn opgeleverd (indien dit wel is gebeurd wordt dit vastgesteld bij proces-verbaal door het college van burgemeester en schepenen) (tot op dat ogenblik mag geen perceel vrijwillig worden verkocht, enz.);
- of indien 10 jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning er geen registratie is van de verkoop, enz. van tenminste $1/3^e$ van de kavels;
- of indien 15 jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning er geen registratie is van de verkoop, enz. van tenminste $2/3^e$ van de kavels.

De termijnen worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging aanhangig is bij de Raad van State, tenzij de vergunde verkaveling strijdig is met een RUP. Hier geldt dezelfde bemerking dan bij de stedenbouwkundige vergunning.

In voorkomend geval vervalt de verkavelingvergunning enkel voor het niet bebouwde, verkochte, enz. gedeelte.

Het bewijs van de verkopen, enz. wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels van de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van de termijn.

In voorkomend geval wordt het verval vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in een proces-verbaal, waarvan wordt kennisgegeven aan de houder van de verkavelingvergunning. Dit proces-verbaal is declaratief van aard: het vormt een loutere bevestiging van het verval van rechtswege van de verkavelingvergunning³⁰⁸.

³⁰⁶ Art. 52, § 3 Gecoördineerde Stedenbouwwet; M.B. 21 april 2000 houdende bepaling van de vorm der beslissingen inzake verkavelingaanvragen volgens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, B.S. 15 mei 2000.

³⁰⁷ Art. 129 tot 131 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁰⁸ R.v.St. Bruyneel, nr. 53.739, 15 juni 1995; M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)”, R.W. 1999, 809.

Bij de eventuele vaststelling van het verval van de verkavelingvergunning voor woningbouw hebben de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen het recht om de te vervallen delen van de verkavelingvergunning aan te kopen. Deze bepaling wordt door het ontwerp van wijzigingsdecreet³⁰⁹ opgeheven.

77. De regeling voor het verval van de verkavelingvergunning werd in het verleden meerdere keren gewijzigd, derwijze dat een verschillende regeling geldt naargelang de datum van goedkeuring van de verkavelingvergunning. Via de website [<http://www.vlaanderen.be>] kan men een door de administratie verstrekt overzicht terugvinden van deze verschillende regelingen, dat hier wordt overgenomen.

Daarbij moet echter ook worden rekening gehouden met de overgangsbepalingen van het decreet. Voor de verkavelingvergunningen van vóór 22 december 1970 geldt een specifieke regeling. Indien de eigenaar van een kavel geen melding heeft gedaan dat hij de vergunning wenst te behouden binnen 90 dagen na 1 mei 2000, dan is deze definitief vervallen voor deze kavel. In het andere geval kijkt het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingvergunning niet reeds vervallen was, zoniet wordt zij opgenomen in het vergunningenregister³¹⁰. Let wel, niet de vermelde melding van de verkoper, doch slechts de opname van de verkavelingvergunning voor dat perceel in het vergunningenregister heft het vermoeden van verval definitief op³¹¹. Het ontwerp van wijzigingsdecreet herschrijft deze bepaling lichtjes, waarbij onder meer wordt gesteld dat op verzoek van de gemeente, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar binnen de 60 dagen beslist over dit deel van het vergunningenregister³¹². Dit is om de anders lang durende onbruikbaarheid van de verkavelingvergunning korter te maken. Het voegt ook een nieuwe overgangsbepaling toe voor de verkavelingakkoorden van vóór 22 april 1962, waarin wordt ingegaan op het verval en de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid op basis van dit verkavelingakkoord bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning af te wijken van een gewestplan of een APA³¹³. De nieuwe regelingen inzake het verval en de wijziging van de verkavelingvergunning³¹⁴ zijn van toepassing op verkavelingvergunningen verleend vóór 1 mei 2000, maar voor niet-vervallen verkavelingvergunningen verleend vóór 1 mei 1995 wordt³¹⁵ de termijn van 10 jaar (kleine verkaveling) en 15 jaar (grote verkaveling) gebracht op vijf respectievelijk 10 jaar vanaf 1 mei 2000³¹⁶.

Schema 3. Wanneer vervallen verkavelingen niet ?

Datum van goedkeuring van de verkaveling	“Grote” verkaveling	“Kleine” verkaveling
Tussen 22 april 1962 en 1 januari 1965	- aanvang met de uitvoering van de wegen op 1 oktober 1970 - werken voltooid vóór 31 december 1972	
Tussen 1 januari 1965	- uitvoeringswerken voltooid binnen de 3 jaar te rekenen vanaf 1 oktober 1970	

³⁰⁹ Art. 24 Ontwerp van wijzigingsdecreet.

³¹⁰ Art. 192 Decreet ruimtelijke ordening.

³¹¹ Art. 191, § 4, lid 3, 4° Decreet ruimtelijke ordening.

³¹² Nieuw art. 192, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

³¹³ Nieuw art. 192, § 1 Decreet ruimtelijke ordening; Ministeriële Omzendbrief nr. R0/98/06 van 31 juli 1998.

³¹⁴ Art. 129 tot 132 Decreet ruimtelijke ordening.

³¹⁵ Onverminderd art. 192 Decreet ruimtelijke ordening.

³¹⁶ Art. 203 Decreet ruimtelijke ordening.

en 22 december 1970	(deze termijn wordt eventueel verlengd tot 5 jaar na afgifte van de vergunning)	
Tussen 22 april 1962 en 1 januari 1966		- verkoop van 1 van de percelen vóór 1 oktober 1970 aan de registratie onderworpen
Tussen 1 januari 1966 en 22 december 1970		- min. 1/3 van de percelen voor verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar binnen de 5 jaar (vanaf datum der vergunning) aan de registratie onderworpen (opgelet : voor de tijdig geregistreerde percelen vervalt de verkaveling niet) (opgelet : bewijs van verkoop of van verhuring dient te worden bijgebracht door de eigenaar)
Tussen 22 december 1970 en 1 mei 1995	- wegebouwwerken afgeleverd binnen 5 jaar na afgifte vergunning - binnen 5 jaar vanaf inwerkingtreding decreet (d.i. vóór 1 mei 2005) min. 1/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht - binnen 10 jaar vanaf inwerkingtreding decreet (d.i. vóór 1 mei 2010) min. 2/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht	- binnen 5 jaar na afgifte vergunning min. 1/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht - binnen 5 jaar vanaf inwerkingtreding decreet (d.i. vóór 1 mei 2005) min. 2/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht
Na 1 mei 1995	- wegebouwwerken opgeleverd binnen 5 jaar na afgifte vergunning - binnen 10 jaar na afgifte vergunning min. 1/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht - binnen 15 jaar na afgifte vergunning min. 2/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht	- binnen 5 jaar na afgifte vergunning min. 1/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht - binnen 10 jaar na afgifte vergunning min. 2/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht

2. Wijziging, herziening en vernietiging van de vergunning

78. Naast de wijziging van de verkavelingvergunning op vraag van de eigenaar van een kavel, regelt het decreet³¹⁷, en dit is nieuw ten opzichte van de Stedenbouwwet, ook de herziening of vernietiging door het college van burgemeester en schepenen of door een RUP.

Een wijziging van verkavelingvergunning kan voor een kavel worden gevraagd door de eigenaar van de kavel. De procedure die daarvoor moet gevolgd worden, is dezelfde als voor het verkrijgen van de verkavelingvergunning. Voorafgaand aan de aanvraag moet de eigenaar evenwel een aangetekende brief met eensluidend afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars sturen. Deze kunnen bezwaren bij het college van burgemeester en schepenen indienen binnen de 30 dagen. Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag indien de eigenaars van meer dan 1/4^e van de kavels een gegrond bezwaar indienen (hier is dus niet het aantal eigenaars, maar het aantal kavels van belang).

Na verloop van 15 jaar zijn verkavelingvergunningen voor het deel dat niet vervallen is, vatbaar voor herziening of vernietiging op initiatief van college van burgemeester en schepenen. Ook hier is dezelfde procedure van toepassing als voor het verkrijgen van de

³¹⁷ Art. 132 Decreet ruimtelijke ordening.

verkavelingvergunning. Voorafgaand aan de aanvraag moet een aangetekende brief met eensluidend afschrift aan alle eigenaars gestuurd worden alsook moeten aanplakkingen plaatsvinden. Bezwaren kunnen worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen weigeren de aanvraag indien de eigenaars van meer dan 1/2^e van de kavels een gegrond bezwaar indienen. De overheid kan in het belang van de goede ruimtelijke ordening schorsing gelasten van de verkoop, enz. Verkavelingvergunningen kunnen voor het niet-vervallen gedeelte, herzien of vernietigd worden door RUP op voorwaarde dat dit uitdrukkelijk bepaald is bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het RUP. De overheid kan in het belang van de goede ruimtelijke ordening schorsing gelasten van de verkoop, enz.

15. Zonevreemde gebouwen

A. Algemeen

79. De materie van de zonevreemde gebouwen werd grondig gewijzigd door de Decreten van 13 juli 2001 en 19 juli 2002. Het Decreet van 13 juli 2001 bracht een versoepeling ten opzichte van de vorige regeling voor de zonevreemde woningen en bedrijven. Het Decreet van 19 juli 2002 bracht een nieuwe regeling voor de zonevreemde bedrijven en wijzigde ook de regeling inzake zonevreemde woningen.

Daarbij vallen enkele algemene verschillen op ten opzichte van de vroegere regeling. Twee verschillen vloeien voort uit het Decreet van 19 juli 2002. Vooreerst gaat men niet meer uit van een “uitdovingsbeleid” doch wil men de zonevreemde eigenaars en exploitanten “basisrechten” en “rechtszekerheid” verschaffen. Uit de parlementaire voorbereiding³¹⁸ zou men zelfs kunnen afleiden dat men het recht heeft op de verlening van een vergunning. Echter, omdat men zelfs bij zone-eigen gebouwen dit recht niet heeft, kan men dit a fortiori niet hebben bij zonevreemde gebouwen. Ook mag men niet vergeten dat de regeling niet meer geldt eens het gebouw ligt in een gebied waarvoor een RUP geldt.

Tevens is nu soms sprake van een “uitzondering” in plaats van een “afwijking” ten opzichte van het gewestplan vroeger. Ook aan dit onderscheid verbindt de parlementaire voorbereiding³¹⁹ rechtsgevolgen; wellicht is het juridisch verschil evenwel minimaal³²⁰.

Reeds sinds het Decreet van 26 april 2000 kunnen alle regelingen toegepast worden door zowel nieuwe eigenaars als eigenaars die het goed hebben verworven vóór het Decreet ruimtelijke ordening. Dus ook na een overdracht kan van de regelingen worden gebruik gemaakt. Deze toegeving die onder meer heel wat vastgoedmakelaars is ten goede gekomen. Ook gelden alle regelingen sinds het Decreet van 19 juli 2002 voor zowel (bedrijfs)gebouwen als woningen.

Ook kunnen nog onder meer volgende specifieke verschillen worden aangehaald, sinds het Decreet van 19 juli 2002. Vroeger gold als één van de voorwaarden dat het gebouw vergund of vergund geacht moest zijn. Voor sommige regelingen volstaat nu een “hoofdzakelijk” vergund of vergund geacht gebouw. Daarbij geldt ook een overgangsbepaling voor zonevreemde regularisaties, waarvoor tot 31 januari 2003 een aanvraag kon worden ingediend. Ook is ten opzichte van vroeger de voorwaarde van ligging aan een voldoende uitgeruste openbare weg komen weg te vallen. Van verbouwen is er nu geen decretale definitie meer en het kan in alle ruimtelijke bestemmingen.

³¹⁸ *Parl.St.* VI.Parl. 2001-02, nr. 1203/1, 3-4.

³¹⁹ *Parl. St.* VI.Parl. 2001-02, nr.1203/1, 5.

³²⁰ *Parl.St.* VI.Parl. 2001-02, nr. 1203/1, 6.

B. Zonevreemde instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit

80. Een eerste afwijkingsmogelijkheid geldt voor alle ruimtelijke bestemmingen. Zij vormt voor gebouwen gelegen in de meeste ruimtelijk kwetsbare gebieden (dit is een gedefinieerd begrip, zie verder; b.v. groengebieden, bosgebieden, enz.) naast het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume de enige mogelijkheid om vergunningsplichtige bouwwerken aan een zonevreemd gebouw uit te voeren.

De afwijking houdt in dat de vergunningverlenende overheid en de gemachtigde ambtenaar³²¹ (bij het verlenen van een gunstig advies) mogen afwijken van een gewestplan of APA bij een aanvraag voor het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit (dit is een gedefinieerd begrip, zie hoger; voor andere instandhoudings- of onderhoudswerken is geen vergunning nodig).

Het moet gaan om een bestaande vergunde woning of een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte woningen of gebouwen³²². Volgens een toelichting van de minister³²³ kan deze afwijkingsmogelijkheid ook bij herbouw worden aangewend. De afwijking kan slechts worden verleend indien de “goede ruimtelijke ordening” niet wordt geschaad, wat onder meer inhoudt dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en de beoogde verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving en de gewenste ruimtelijke structuur niet in het gedrang worden gebracht (dit moet blijken uit de vergunning of het advies van de gemachtigde ambtenaar)³²⁴. Een weigering van de vergunning kan niet leiden tot planschadevergoeding³²⁵. In geval van een definitieve weigering van de vergunning op basis van ruimtelijke motieven kan de aanvrager de aankoop van het perceel met inbegrip van de gebouwen door het Vlaamse Gewest eisen; daartoe stuurt hij een aangetekende brief binnen de 12 maanden na de definitieve weigering (een uitvoeringsbesluit zal dit nader regelen)³²⁶.

C. Zonevreemd verbouwen, herbouwen of uitbreiden van monumenten

81. Een tweede afwijkingsmogelijkheid heeft betrekking op zonevreemde monumenten, en is van toepassing in alle ruimtelijke bestemmingen..

De vergunningverlenende overheid en de gemachtigde ambtenaar³²⁷ kunnen (bij het verlenen van een gunstig advies) ten aanzien van (zonevreemde) monumenten afwijken van een plan van aanleg bij een aanvraag voor het verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats, of uitbreiden van bestaand vergund gebouw met maximum 20 % bouwvolume en voor functiewijzigingen, onder bepaalde voorwaarden³²⁸. Een weigering van de vergunning kan niet leiden tot planschadevergoeding³²⁹.

D. Zonevreemd verbouwen, herbouwen, uitbreiden en exploiteren na vernieling of beschadiging

82. Een derde mogelijkheid betreft een “uitzondering” en is van toepassing op zonevreemde gebouwen die zijn vernield of beschadigd na een “plotse ramp”. Deze uitzondering betreft het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van deze gebouwen, alsook het exploiteren van

³²¹ Art. 43, § 2 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

³²² Art. 195bis, 3° Decreet ruimtelijke ordening.

³²³ [<http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/ruimtelijk/zonevreemd/startpagina.html>].

³²⁴ Art. 195bis, 3° Decreet ruimtelijke ordening.

³²⁵ Art. 195bis, laatste lid Decreet ruimtelijke ordening.

³²⁶ Art. 195quater Decreet ruimtelijke ordening.

³²⁷ Art. 43, § 2 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

³²⁸ Art. 195bis, 1° en 2° Decreet ruimtelijke ordening.

³²⁹ Art. 195bis, laatste lid Decreet ruimtelijke ordening.

hinderlijke inrichtingen. Zij geldt evenwel niet binnen de een aantal kwetsbare ruimtelijke bestemmingen, in welk geval wel een mogelijkheid tot gedwongen aankoop door het Vlaamse Gewest bestaat.

De uitzondering houdt in dat de vergunningverlenende overheid en de gemachtigde ambtenaar³³⁰ een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning niet mogen weigeren op grond van strijdigheid met het gewestplan of een APA “op zich”. Het moet gaan om een gebouw dat geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een “plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar” (zoals storm of brand). Het gebouw mag voorheen niet verkrot zijn en was het voorgaande jaar bewoond volgens het bevolkingsregister of uitgebaat. De aanvraag moet binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag of, “indien de ramp plaats had na 1 januari 1990” vóór 26 oktober 2003. In geval van woningbouw geldt voor een herbouw een beperking tot het vergunde bouwvolume, of indien dit meer was dan 1.000 m³, een maximaal bouwvolume van 1.000 m³, voor een uitbreiding een maximaal bouwvolume van 800 m³ nuttige ruimte en een volumevermeerdering met hoogstens 100 %. Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. In geval van gebouwen, andere dan woningbouw, moet de in het gebouw uitgeoefende activiteit vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en moet het bouwvolume en/of de verhardingen beperkt blijven tot de vergunde of vergund geachte toestand. Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw moet, ook bij herbouw, behouden blijven. De uitzondering kan slechts worden toegepast indien de “goede ruimtelijke ordening” niet wordt geschaad, wat onder meer inhoudt dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en de beoogde verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt. Een openbaar onderzoek is niet langer verplicht. De uitzondering geldt niet in een aantal ruimtelijk kwetsbare gebieden, met name de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreervaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden en brongebieden, alsook in de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden³³¹.

Indien de gehele of gedeeltelijke vernieling (buiten de wil van de aanvrager) een gebouw treft dat ligt in één van de vermelde ruimtelijk kwetsbare gebieden, vergoedt het Vlaamse Gewest de grondwaarde en vult het de schadevergoeding van de verzekeraar aan tot 100 % van de verzekerde waarde. Er geldt wel als voorwaarde dat de eigendom van het betrokken perceel wordt overgedragen aan het Vlaamse Gewest. Een uitvoeringsbesluit zal nadere regels stellen³³².

E. Zonevreemd verbouwen, herbouwen en uitbreiden

83. Een vierde mogelijkheid betreft een “uitzondering” en is van toepassing op zonevreemde gebouwen in het algemeen, dus niet noodzakelijk verbonden met een vernieling of beschadiging. Deze uitzondering betreft het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde gebouwen. Zij geldt, behoudens het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume, evenwel niet binnen een aantal kwetsbare ruimtelijke bestemmingen.

De uitzondering houdt in dat de vergunningverlenende overheid en de gemachtigde ambtenaar³³³ een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning niet mogen weigeren op grond van strijdigheid met het gewestplan of een APA “op zich”. Het gaat om volgende werken: het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume; het

³³⁰ Art. 43, § 2 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

³³¹ Art. 145, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

³³² Art. 145, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

³³³ Art. 43, § 2 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume voor zover karakter en verschijningsvorm van woning behouden blijven (wat dit inhoudt wordt verder in het decreet gespecificeerd); het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume in verband met een rooilijn of voorbouwlijn (wat dit inhoudt wordt verder in het decreet gespecificeerd); het uitbreiden van een bestaand gebouw met uitzondering van woningbouw die het noodzakelijk gevolg is van de toepassing van andere wetgevingen (zoals gespecificeerd in het decreet: milieuvoorwaarden, enz.); aanpassingswerken aan of bij een bestaand gebouw met uitzondering van woningbouw, zonder dat overdekte volume wordt uitgebreid; het uitbreiden van een bestaande woning, waarvoor een maximaal bouwvolume van 800 m³ nuttige ruimte en een volumevermeerdering met hoogstens 100 % geldt. Een uitvoeringsbesluit is mogelijk.

De mogelijkheden gelden slechts onder de volgende voorwaarden: Het gebouw mag niet verkrot zijn en moet “hoofdzakelijk” vergund of geacht worden vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Er geldt een beperking tot het vergunde bouwvolume, of indien dit meer was dan 1.000 m³, een maximaal bouwvolume van 1.000 m³. Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. In geval van hinderlijke inrichtingen is vereist dat er een milieuvergunning is, het gebouw werd uitgebaat in de loop van het voorbije jaar, en in het geval van herbouwen op dezelfde plaats de activiteiten in het gebouw dateren van vóór 17 juli 1984 en de milieuvergunning nog geldig is voor een periode van minstens 10 jaar³³⁴. De vereiste van een bestaand vergund gebouw geldt niet voor aanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003 voor zover de aanvrager kan aantonen dat het gebouw bij aanvang van de werken geheel of gedeeltelijk bestond en vergund was of werd geacht³³⁵.

De uitzondering geldt niet in recreatiegebieden (gebieden voor dagrecreatie of verblijfsrecreatie, en ermee vergelijkbare gebieden) en ruimtelijk kwetsbare gebieden (met name: groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden)³³⁶.

F. Wijziging naar een zonevreemde functie

84. Een vijfde afwijkingsmogelijkheid heeft betrekking op het wijzigen van de functie van een gebouw naar een zonevreemde functie.

De afwijkingsmogelijkheid houdt in dat de vergunningverlenende overheid en de gemachtigde ambtenaar³³⁷ (bij het verlenen van een gunstig advies) mag afwijken van een gewestplan of APA bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie. Eén geval wordt in het decreet voorzien, met name het geval waarbij een bestaand vergund, eventueel leegstaand landbouwbedrijf een woonfunctie krijgt. Dit kan onder bepaalde voorwaarden (onder meer moet minstens een nevenbestemming landbouw aanwezig blijven, en mogen de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de exploitatiewoning). Het kan niet in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied. Daarnaast bepaalt het decreet dat de Vlaamse regering andere wijzigingen aan een bestaand vergund gebouw kan voorzien.

³³⁴ Art. 145bis, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

³³⁵ Art. 195quinquies Decreet ruimtelijke ordening.

³³⁶ Art. 145bis, § 1 Decreet ruimtelijke ordening.

³³⁷ Art. 43, § 2 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

De afwijking kan slechts worden toegepast op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad (een uitvoeringsbesluit dat dit nader regelt is mogelijk). Een weigering van de vergunning kan niet leiden tot planschadevergoeding³³⁸. De vereiste van een bestaand vergund gebouw geldt niet voor aanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003 voor zover de aanvrager kan aantonen dat het gebouw bij aanvang van de werken geheel of gedeeltelijk bestond en vergund was of werd geacht³³⁹.

G. Zonevreemd exploiteren

85. Voor het zonevreemd exploiteren is vooreerst de mogelijkheid van het planologisch attest van groot belang.

Daarnaast kan bij milieuvergunningsaanvragen onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken van de gewestplannen “indien de ruimtelijke ordening niet wordt geschaad”, wat onder meer inhoudt dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en de beoogde verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt. Indien wel dan kan een termijn tot vijf jaar worden gegeven voor herlocalisatie. Bepaalde categorieën bedrijven en bepaalde ruimtelijke bestemmingen kunnen van de toepassing hiervan worden uitgezonderd³⁴⁰. Dit is geregeld in een uitvoeringsbesluit³⁴¹. Zijn uitgesloten: natuur(ontwikkelings)gebied, overstromingsgebied, bosgebied (deze uitzonderingen gelden niet voor het houden van dieren); mer- of vr-plichtige hinderlijke inrichtingen.

16. Handhaving

A. Strafbare gedragingen

1. Inbreuk op de vergunningsplicht of -voorwaarden

86. Is strafbaar “de persoon die de bij de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt”³⁴². Artikel 99 slaat op de stedenbouwkundige vergunning, art. 101 op de verkavelingvergunning (zie hoger). Bovendien is men strafbaar indien men “als eigenaar toestaat of aanvaardt dat één van de” hiervoor bedoelde “strfbare feiten worden gepleegd, voortgezet of in stand gehouden”³⁴³. Tevens is strafbaar hij “die werken, handelingen of wijzigingen die een inbreuk zijn op de bouw- en verkavelingvergunningen die zijn verleend krachtens het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, uitvoert, voortzet of in stand houdt”³⁴⁴.

Niet alleen het wederrechtelijk uitvoeren van een bouwwerk, maar ook de voortzetting en de instandhouding ervan is een bouwmisdrijf. Dit staat uitdrukkelijk in de strafbepalingen in het Decreet ruimtelijke ordening³⁴⁵. Dit houdt in dat bouwmisdrijven zogenaamde voortdurende

³³⁸ Art. 145bis, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

³³⁹ Art. 195quinquies Decreet ruimtelijke ordening.

³⁴⁰ Art. 43, § 6 tot § 12 Gecoördineerde Stedenbouwwet.

³⁴¹ B.Vl.R. van 28 april 2000 tot bepaling van de categorieën van bedrijven waarvoor en de gebieden waarbinnen de bepalingen van artikel 43, § 6, eerste lid, § 7, eerste lid en § 8 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, niet kunnen worden toegepast, B.S. 20 mei 2000.

³⁴² Art. 146, 1° Decreet ruimtelijke ordening.

³⁴³ Art. 146, 3° Decreet ruimtelijke ordening.

³⁴⁴ Art. 146, 7° Decreet ruimtelijke ordening.

³⁴⁵ Art. 146, 1°, 3° en 7° Decreet ruimtelijke ordening.

misdrijven zijn³⁴⁶. Zo is niet alleen het zonder vergunning aanbrengen van een wegverharding door middel van bouwafval, een bouw misdrijf. Evenzeer is het onvergund instandhouden ervan, ook door de nieuwe eigenaar, een bouw inbreuk³⁴⁷. Dit is van invloed op de verjaring van de strafvordering. Het vertrekpunt van de verjaring is in algemene regel en bij aflopende misdrijven de dag waarop het misdrijf gepleegd werd (soms wordt uitdrukkelijk een ander vertrekpunt voorzien). Bij voortdurende misdrijven echter begint de verjaring slechts te lopen vanaf de dag waarop de wederrechtelijke toestand een einde heeft genomen. Vandaar dat de volksmond wel eens zegt dat “bouwmisdrijven niet verjaren”. Ofschoon het gezegde eigenlijk foutief is, is het in de praktijk wel zo dat de verjaringstermijn (vijf jaar) voor de instandhouding niet begint te lopen vanaf dat de wederrechtelijke werken zijn uitgevoerd, maar pas vanaf het moment dat de instandhouding van de werken is opgehouden.

2. Inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften

87. Is strafbaar hij die “handelingen, werken of wijzigingen uitvoert, voortzet of in stand houdt in strijd met een ruimtelijke uitvoeringsplan, bedoeld in artikelen 37 tot en met 53, met een ontwerp van RUP waarvoor toepassing werd gemaakt van artikel 102 of 103, §§ 1, 3 en 4, of met de stedenbouwkundige en verkavelingverordeningen, bedoeld in artikelen 54 tot en met 60”³⁴⁸. Ook is strafbaar: hij die “een inbreuk op de plannen van aanleg en verordeningen die tot stand zijn gekomen volgens de bepalingen van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en die van kracht blijven zolang en in de mate dat ze niet vervangen worden door nieuwe voorschriften uitgevaardigd krachtens onderhavig decreet, pleegt na de datum van inwerkingtreding van dit decreet, of dit voortzet of in stand houdt, op welke wijze ook”³⁴⁹.

Voor alle duidelijkheid, het betreft hier activiteiten die niet noodzakelijk een stedenbouwkundige vergunning behoeven, maar die strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van een plan van aanleg (gewestplan, APA, BPA), RUP of met een bouw-, stedenbouwkundige of verkavelingverordening. Dit is vernieuwend ten opzichte van onder de Stedenbouwwet, waarin voor wat betreft de plannen van aanleg alleen het verrichten van activiteiten in strijd met een BPA strafbaar was.

Het ontwerp van wijzigingsdecreet³⁵⁰ bepaalt dat werken, handelingen of wijzigingen die vergund zijn of vrijgesteld zijn, niet strafbaar kunnen worden gesteld, tenzij als de vergunning is verleend in strijd met de toenmalige of thans geldende bepalingen. Volgens de memorie van toelichting³⁵¹ is deze bepaling ingelast om b.v. te voorkomen dat het instandhouden van een legale woning in een natuurgebied een bouwmisdrijf zou vormen, maar is er toch sprake van een bouwmisdrijf als de vergunning in strijd is met de nu vigerende wetgeving (ook andere wetgeving zoals het Natuurbehouddecreet).

3. Doorbreking van een stakingsbevel, bekrachtigingbeslissing of beschikking in kort geding

88. Is strafbaar hij die “de handelingen, werken of wijzigingen voortzet in strijd met het bevel tot staking, de bekrachtigingbeslissing of, in voorkomend geval, de beschikking in kortgeding”³⁵². Dit was ook onder de Stedenbouwwet reeds het geval. Nieuw is dat de niet-

Opmerking [BD3]: Page: 24
 ➡ Verwijst dit naar het hoofdstuk (nu hoofdstuk 4) van Filip Van Acker over ‘Stillegging van de werken’ of naar andere tekst binnen dit eerste hoofdstuk?

³⁴⁶ Cass. 19 januari 1971, *Arr.Cass.* 1971, 487-488; Cass. 27 juni 1985, *Arr.Cass.* 1984-85, 1501; Cass. 1 oktober 1992, *T.M.R.* 1994, 113, noot R. VEKEMAN.

³⁴⁷ Vz. Dendermonde 25 juni 1997, *T.M.R.* 1997, 394.

³⁴⁸ Art. 146, 2° Decreet ruimtelijke ordening.

³⁴⁹ Art. 146, 6° Decreet ruimtelijke ordening.

³⁵⁰ Nieuw art. 146, lid 1, 2° en 6° Decreet ruimtelijke ordening.

³⁵¹

³⁵² Art. 146, 5° Decreet ruimtelijke ordening.

naleving van een bekrachtigingbeslissing leidt tot het opleggen van een administratieve geldboete van 5.000 euro³⁵³ (zie verder).

4. Inbreuk op de informatieverplichtingen

89. Is strafbaar hij die “een inbreuk pleegt op de informatieplicht, bedoeld in artikelen 137 tot en met 142”³⁵⁴. Sommige van deze informatieverplichtingen richten zich tot instrumenterende ambtenaren, zoals de notarissen. Andere zijn niet alleen voor instrumenterende ambtenaren bedoeld, maar ook voor de gewone burger (zie verder).

B. Toezicht

1. Toezichthouders

90. De toezichthouders zijn:

- de agenten en officieren van gerechtelijke politie;
- de stedenbouwkundige inspecteurs (zij krijgen daartoe de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie)³⁵⁵;
- de andere door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren³⁵⁶;
- de door de gouverneur aangewezen ambtenaren van de provincie en van de gemeenten in zijn provincie³⁵⁷.

Bij de overgangsbepalingen³⁵⁸ vindt men terug dat de gemachtigde ambtenaren bevoegd bleven inzake handhaving zolang de stedenbouwkundige inspecteurs niet benoemd waren, en dat vanaf hun benoeming deze laatste de handhavingstaken van de gemachtigde ambtenaren in de Gecoördineerde Stedenbouwwet overnemen.

2. Toezichtbevoegdheden

91. Alle toezichthouders (sinds het ontwerp van wijzigingsdecreet³⁵⁹ wordt bewust geen onderscheid meer gemaakt) kunnen misdrijven opsporen en vaststellen door middel van een proces-verbaal dat geldt tot bewijs van het tegendeel. Zij hebben toegang tot de bouwplaats en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten. Voor een huiszoeking is een machtiging van de politierechter vereist³⁶⁰.

C. Staking van de werken

92. De toezichtambtenaren kunnen mondeling of schriftelijk een bevel tot staking geven bij inbreuken (of wanneer de vergunning en het dossier niet ter plaatse zijn); zij zijn bevoegd alle

³⁵³ Art. 156 en 157 Decreet ruimtelijke ordening; B.Vl.R. van 28 april 2000 betreffende de administratieve geldboete voor het overtreden van een bekrachtigd stakingsbevel, *B.S.* 13 mei 2000, gewijzigd bij B.Vl.R. 14 december 2001, *B.S.* 13 mei 2001.

³⁵⁴ Art. 146, 4° Decreet ruimtelijke ordening.

³⁵⁵ B.Vl.R. van 19 mei 2000 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan personen moeten voldoen om als ambtenaar te kunnen worden aangesteld, *B.S.* 28 juli 2000, gewijzigd door B.Vl.R. van 7 juli 2000, *B.S.* 28 juli 2000.

³⁵⁶ B.Vl.R. van 28 april 2000 houdende de aanwijzing van ambtenaren die bevoegd zijn om de misdrijven op het gebied van de ruimtelijke ordening en stedenbouw op te sporen en vast te stellen, *B.S.* 13 mei 2000.

³⁵⁷ Art. 148 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁵⁸ Art. 197 en 198 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁵⁹ Nieuw art. 148, lid 2 en laatste lid Decreet ruimtelijke ordening.

³⁶⁰ Art. 148 Decreet ruimtelijke ordening.

maatregelen (met inbegrip van verzegeling, en inbeslagname van het materiaal) tot naleving te nemen. Zij sturen een aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot binnen acht dagen aan de opdrachtgever, architect en aannemer. Op straffe van verval moet het bevel binnen acht dagen na de datum van voormelde aangetekende brief bekrachtigd worden door de stedenbouwkundige inspecteur³⁶¹. Onder de Stedenbouwwet was de bekrachtiging ook door de burgemeester mogelijk. Het decreet stelt niet dat de kennisgeving van de bekrachtigingbeslissing binnen die acht dagen moet gebeuren; daarvoor geldt een redelijke termijn. Door het ontwerp van wijzigingsdecreet wordt voorzien dat de stedenbouwkundige inspecteur de bekrachtiging binnen twee werkdagen per aangetekende brief moet verzenden. De betrokkenen kunnen in kort geding de opheffing van de bekrachtigingbeslissing vorderen. Nieuw ten opzichte van de Stedenbouwwet is dat een administratieve geldboete van 5.000 euro wordt opgelegd door de door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren, bij voortzetting in strijd met een bekrachtigingbeslissing. Daartoe wordt een aangetekende brief verstuurd aan de betrokkene. De betrokkene kan binnen 15 dagen vanaf deze kennisgeving een (schorsend) verzoek tot kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling indienen bij de door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren. Binnen 30 dagen nemen deze een beslissing (verlenging tot 60 dagen mogelijk) en versturen deze beslissing per aangetekende brief aan de betrokkene (zoniet is er een stilzwijgende inwilliging). De betaling moet gebeuren binnen 60 dagen. Zoniet kan een dwangbevel worden betekend, waartegen de betrokkene binnen 30 dagen (schorsend) verzet kan aantekenen bij de rechtbank van eerste aanleg³⁶².

D. Strafsancties

1. Gevangenisstraf en geldboete

93. De strafsancties voor bouw misdrijven zijn een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en een geldboete van 26 tot 400.000 euro (x 5) of één van deze straffen alleen³⁶³. Het feit dat de maximum gevangenisstraf op 5 jaar is gesteld, laat toe dat herhaling strenger kan worden bestraft³⁶⁴.

De minimumstraffen zijn echter een gevangenisstraf van 15 dagen en een geldboete van 2.000 euro (x 5), of één van deze straffen alleen, indien de in het eerste lid bedoelde misdrijven gepleegd worden door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen, of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep³⁶⁵.

Verder is bepaald dat alle bepalingen van het eerste boek van het Strafwetboek (dit handelt over de misdrijven en de bestraffing in het algemeen), met inbegrip van hoofdstuk VII (dit handelt over de deelneming van verscheidene personen aan eenzelfde misdaad of wanbedrijf) en artikel 85 (dit handelt over de verzachtende omstandigheden), van toepassing zijn op bouw misdrijven³⁶⁶.

³⁶¹ Art. 154 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁶² Art. 154 tot 157 Decreet ruimtelijke ordening; B.Vl.R. van 28 april 2000 betreffende de administratieve geldboete voor het overtreden van een bekrachtigd stakingsbevel.

³⁶³ Art. 146 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁶⁴ Memorie van Toelichting bij het Decreet ruimtelijke ordening, *Parl. St.* Vl. Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 70.

³⁶⁵ Art. 146 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁶⁶ Art. 147 Decreet ruimtelijke ordening.

2. Verbeurdverklaring

94. De strafrechter kan in toepassing van de artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, zoals gewijzigd bij de Wet van 17 juli 1990, de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, verbeurdverklaren (b.v. huurgelden geïnd door de eigenaar van een illegaal gebouwd huis). Het is immers bij wanbedrijven, waartoe de bouwmisdrijven behoren, niet nodig dat deze mogelijkheid uitdrukkelijk in het decreet wordt opgenomen³⁶⁷. Hierbij is de strafrechter niet gebonden aan de vordering van het openbaar ministerie en beschikt hij over een grote beoordelingsvrijheid³⁶⁸. Een dergelijke verbeurdverklaring is ook mogelijk indien het vermogensvoordeel niet het eigendom is van de veroordeelde, zoals bij opbrengsten van wederrechtelijk aangebrachte publiciteitsborden³⁶⁹.

E. Herstelmaatregelen

95. Er zijn drie herstelmaatregelen:

- het herstel in de oorspronkelijke toestand (of staking van het strijdige gebruik);
- de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;
- en de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde.

Deze laatste herstelmaatregel kan niet bij:

- herhaling van een misdrijf, strafbaar gesteld in het decreet;
- het niet naleven van een bevel tot staking;
- wanneer er onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor de burens is;
- wanneer het gaat om een ernstige inbreuk op essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming krachtens een RUP of plan van aanleg³⁷⁰.

Over welke herstelmaatregel wordt opgelegd, beslist de (straf)rechtbank op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of van het college van burgemeester en schepenen.

In geval de vorderingen niet overeenstemmen, heeft deze van stedenbouwkundige inspecteur voorrang. Dit is een nieuwe regel ten opzichte van in de Stedenbouwwet.

In geval de vordering van de burgerlijke partij niet overeenstemt met deze van de stedenbouwkundige inspecteur, bepaalt de rechtbank de gevorderde herstelmaatregel die zij passend acht. Ook dit is nieuw ten opzichte van in de Stedenbouwwet, waarin de rechten van derden werden beperkt tot de door het bestuur gekozen wijze van herstel.

De rechtbank bepaalt een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen (het ontwerp van wijzigingsdecreet³⁷¹ schrapt de "van ten hoogste één jaar") en, op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of van het college van burgemeester en schepenen, een dwangsom. Desgevallend bepaalt de rechtbank de meerwaarde; de Vlaamse regering heeft daartoe de nadere regels bepaald³⁷². De rechtbank bepaalt dat als niet binnen de termijn wordt voldaan aan het herstel in de vorige toestand of de bouw- of aanpassingswerken, de stedenbouwkundige inspecteur, het college van burgemeester en schepenen en (eventueel) de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering kunnen voorzien.

De herstellvordering van het bestuur wordt bij het parket ingeleid bij gewone brief. Indien in de herstellvordering wordt geopteerd voor bouw- of aanpassingswerken en/of meerwaarde, moet dit uitdrukkelijk worden gemotiveerd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de

³⁶⁷ Memorie van Toelichting bij het Decreet ruimtelijke ordening, *l.c.*, 70.

³⁶⁸ Corr. Gent 1 maart 1994, *T.M.R.* 1994, 282.

³⁶⁹ Corr. Gent 10 mei 1994, *T.M.R.* 1994, 267.

³⁷⁰ B.Vl.R. van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde, *B.S.* 20 mei 2000, gewijzigd bij B.Vl.R. van 14 december 2001, *B.S.* 6 februari 2002.

³⁷¹ Nieuw art. 149, § 1, lid 5 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁷² B.Vl.R. van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde, *B.S.* 20 mei 2000, gewijzigd bij B.Vl.R. van 14 december 2001.

verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, en de ernst van de overtreding.

Ook een vordering voor de rechtbank van eerste aanleg is mogelijk³⁷³.

Nadat de rechtspraak de bestuurspraktijk waarbij de gemachtigde ambtenaar een meerwaarde voorstelde die werd betaald door de overtreder, had afgekeurd vermits het vaststellen van de meerwaarde een bevoegdheid van de rechter is, heeft men met het ontwerp van wijzigingsdecreet toch die "minnelijke" meerwaarden van in het verleden een juridische basis willen geven³⁷⁴.

F. Uitvoering van de rechterlijke uitspraak

96. Wanneer de rechterlijke uitspraak werd uitgevoerd, stuurt de overtreder onmiddellijk een aangetekende brief naar de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen. Na controle wordt een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt door de stedenbouwkundige inspecteur. Daarvan wordt een afschrift verstuurd naar de overtreder en de gemeente. Behoudens bewijs van tegendeel, geldt enkel dit proces-verbaal van vaststelling als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. Bij een meerwaarde kan de veroordeelde zich ook binnen één jaar kwijten door het herstel in de vorige toestand of de staking van het strijdig gebruik.

Wanneer de rechterlijke uitspraak niet werd uitgevoerd binnen de termijn, kan de overheid of de particulier die de uitspraak uitvoert, het materiaal verkopen en de overtreder draagt de kosten verminderd met de opbrengst van de verkoop, op vertoon van een staat opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter³⁷⁵.

G. Transactie

97. Het Decreet van 8 maart 2002 heeft de regeling inzake de transactie en regularisatie grondig gewijzigd. Met name werd de regularisatie terug losgekoppeld van het voorafgaandelijk verkrijgen van een certificaat van de stedenbouwkundige inspecteur, na betaling van de transactiesom. Globaal genomen wordt teruggekeerd naar de regeling van de Stedenbouwwet.

De stedenbouwkundige inspecteur kan de overtreder met voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de procureur des Konings, een vergelijk aanbieden dat pas definitief wordt als de overtreder de transactiesom heeft betaald binnen de termijn die de stedenbouwkundige inspecteur heeft vooropgesteld. Dit kan slechts i) indien het misdrijf niet bestaat uit inbreuken op RUP's, plannen van aanleg, stedenbouwkundige of verkavelingsverordeningen of verkavelingsvergunningen en ii) indien nadien een definitieve stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen ofwel de plaats in de oorspronkelijke staat wordt hersteld en het strijdige gebruik gestaakt. Door het betalen van de transactiesom vervallen de strafvordering en het recht van de overheid om het herstel te vorderen³⁷⁶. Het bedrag en de modaliteiten van de transactiesom (die niet minder dan 50 en niet meer dan 25.000 euro mag bedragen) werden nader geregeld bij uitvoeringsbesluit³⁷⁷. De transactiesom wordt gestort in het Grondfonds. De stedenbouwkundige inspecteur stelt de procureur des Konings onmiddellijk in kennis van de betaling³⁷⁸. Het woord regularisatievergunning wordt in het decreet niet gebruikt. Het betreft

³⁷³ Art. 149 tot 151 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁷⁴ Nieuw art. 149, § 5, lid 3 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁷⁵ Art. 152 tot 153 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁷⁶ Art. 158 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁷⁷ B.Vl.R. van 5 mei 2000 betreffende de transactiesom inzake ruimtelijke ordening, *B.S.* 20 mei 2000, gewijzigd bij B.Vl.R. van 14 december 2001, *B.S.* 6 februari 2002.

³⁷⁸ Art. 159 Decreet ruimtelijke ordening.

dan ook een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die volgens de gewone vergunningsprocedures wordt behandeld.

H. Inschrijving op het hypotheekkantoor en in het vergunningenregister, en wettelijke hypotheek

98. De dagvaarding voor de correctionele rechtbank of het gedinginleidend exploit is eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging; iedere in de zaak gewezen beslissing is tegenstelbaar aan derden-verkrijgers zolang de titel niet is overgeschreven vóór die inschrijving.

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank of het gedinginleidend exploit, iedere in de zaak gewezen (eind)beslissing, en het proces-verbaal van uitvoering van het vonnis, worden ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging, alsook ingeschreven in het vergunningenregister.

Openbare besturen of derden beschikken over een wettelijke hypotheek voor de uitvoering van het vonnis³⁷⁹.

I. Vernietiging van de titel

99. De rechtbank kan, op vordering van de kopers of huurders van een goed, wanneer de vordering gebaseerd is op de artikelen 146 tot 151 (en dus niet alleen als het goed het voorwerp van een herstellvordering is), hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd schadevergoeding.

De vordering tot vernietiging kan niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht³⁸⁰ (zie verder).

II. RUIMTELIJKE ORDENING EN DE NOTARIS

100. In het tweede deel wordt ingegaan op de informatieverplichtingen in de ruimtelijke ordening die onder meer voor notarissen van belang zijn. Daarbij gaat het vooreerst om de uitdrukkelijke informatieverplichtingen van art. 137 tot 142 Decreet ruimtelijke ordening. Sommige van deze informatieverplichtingen richten zich tot instrumenterende ambtenaren, zoals de notarissen. Andere zijn niet alleen voor instrumenterende ambtenaren bedoeld, maar ook voor andere beroepsmensen in de vastgoedsector, of zelfs de gewone burger. Daarnaast komen ook de uitdrukkelijke verplichtingen inzake het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening aan bod, neergelegd in art. 65 tot 67 Decreet ruimtelijke ordening. Telkens wordt niet alleen ingegaan op de door de decreetgever opgelegde verplichtingen, maar ook op de niet-uitdrukkelijke verplichtingen, die daar doorgaans mee samenhangen.

Bibliografie

- BAX, M., "Twee heren dienen? Over de eventuele aansprakelijkheid van de door de verkoper aangezochte notaris-raadsman en/of vastgoedmakelaar ten aanzien van de (aspirant-)koper", noot onder Brussel 20 december 1996, *Not. Fisc. M.* 1998, 167-170.
- BOES, M., "Notariële aansprakelijkheid en administratief recht", noot onder Brussel 20 september 1995, *Not. Fisc. M.* 1996, 227-231.

³⁷⁹ Art. 160 en 161 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁸⁰ Art. 162 Decreet ruimtelijke ordening.

- BOES, M., “Milieu en notarieel recht”, in: K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieurecht*, Brugge, Die Keure, 2001, (1413) 1418.
- BOSMANS, M., “Dwaling omtrent de stedenbouwkundige (*sic*) status van een perceel”, noot onder Rb. Gent, 1 maart 1996, *Not. Fisc. M.* 1997, 20-31.
- CARETTE, A., “De informatieplicht uit het Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening”, in FLAMEY, P. en GHYSELS, J. (eds.), *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw anno 2000*, Diegem, Kluwer, 2000, 173-220.
- DENOË, S., “Bijstands- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed”, noot onder Gent 12 februari 1997, *R.W.* 1999-2000, 197-200.
- MICHIELS, D., “De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen”, in FLAMEY, P., GHYSELS, J. en BERQUIN, H. (eds.), *De notariële praktijk en het milieurecht in Vlaanderen*, Diegem, Kluwer, 2002, (verslagboek studiedag 26 april 2001).
- SNAET, S., “Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing”, in X (ed.), *Ruimtelijke ordening en stedenbouw op nieuwe wegen?*, Brussel, Larcier, 2000, 121-168.
- SNAET, S. en VAN OPSTAL, B., “Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop”, *T.Not.* 2000, (322) 343.
- VAN DIEVOET, M., “De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen”, in FLAMEY, P., GHYSELS, J. en BERQUIN, H. (eds.), *De notariële praktijk en het milieurecht in Vlaanderen*, Diegem, Kluwer, 2002, (verslagboek studiedag 26 april 2001).
- VAN OPSTAL, B., “Informatievervalsing: afbakening notariële praktijk”, in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 411-446.
- WELTERS, P., “De notariële akte van hypotheek krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening”, *T. Fin. R.* 2001, afl. 1, 78-81.

1. Informatievervalsingen

A. Overgangsbepaling

Artikel 199

(...)

[§ 2. De bepalingen met betrekking tot de informatievervalsingen, zoals voorzien in de artikelen 137, 141 en 142, zijn slechts van toepassing ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopvervalsingen die zijn aangevat vóór het in het eerste lid bedoelde tijdstip. Het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd.

De lijst van de gemeenten, die beschikken over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, wordt driemaandelijks opgemaakt en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, vanaf de inwerkingtreding van dit decreet en tot alle gemeenten op deze lijst zijn opgenomen.

Zolang deze publicatie niet is gebeurd, zijn de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.] (decreet van 26 april 2000, artikel 52)

[De bepalingen met betrekking tot de informatievervalsingen, zoals vastgesteld in artikel 137, § 1, eerste lid, 1^o en 3^o, en § 1, derde en vierde lid, zijn van onmiddellijke toepassing, na het in werking treden van deze bepaling.] (ontwerp van wijzigingsdecreet, artikel 41)

101. Vooraleer de informatievervalsingen te behandelen, moet gewezen worden op een bijzonder probleem, met name dat volgens een overgangsbepaling, met name art. 199, § 2, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening de informatievervalsingen, behoudens deze inzake verdelingen en verkavelingen, slechts van toepassing worden ten vroegste 31 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister. Dit houdt in dat men moet kijken op de driemaandelijks lijst van gemeenten in het Belgisch Staatsblad.

Hoe dient deze bepaling, die is ingevoerd (op amendement) door het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 onder druk van de zijde van de notarissen, te worden uitgelegd ? De bezorgdheid

van de notarissen was dat zij normaal sinds de inwerkingtreding van het Decreet ruimtelijke ordening aan allerhande informatieverplichtingen zouden onderworpen worden die zij niet konden waarmaken zolang de gemeenten hun informatieluik niet in orde hadden. Een letterlijke interpretatie van de overgangsbepaling doet de slinger naar de andere kant doorslaan, want behalve inzake verdelingen en verkavelingen zouden in de overgangperiode (die verschilt van gemeente tot gemeente; zie hoger) helemaal geen informatieverplichtingen gelden, want de vroeger geldende informatieverplichtingen in de Gecoördineerde Stedenbouwwet zijn opgeheven. Dit resultaat kan nooit de bedoeling van de decreetgever zijn geweest.

Opmerking [BD4]: Page: 25
→ Expliciet verwijzen naar 1.3.2.?

Een interpretatie die aan de bedoeling van de decreetgever tegemoetkomt, is dat in de overgangperiode slechts die nieuwe informatieverplichtingen gelden waarvoor men het plannen- en vergunningenregister niet nodig heeft³⁸¹. Dit stemt alvast overeen met de bepaling in lid 4 (in verband met de vermelding van de ruimtelijke bestemming) dat voorlopig de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of RUP's moeten gebruikt worden. In het ontwerp van wijzigingsdecreet wordt deze zienswijze globaal genomen bevestigd door (met terugwerkende kracht) een lid 5 toe te voegen met een interpretatieve strekking: "De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals vastgesteld in artikel 137, § 1, eerste lid, 1° en 3°, en § 1, derde en vierde lid, zijn van onmiddellijke toepassing, na het in werking treden van deze bepaling". Dit houdt in dat men naargelang de soort informatieverplichting goed het onderscheid moet maken tussen de situatie zonder of met een plannen- en vergunningenregister.

De informatieverplichtingen zijn overeenkomstig dezelfde overgangsbepaling niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat vóór het bedoelde tijdstip" (daarvan is het bewijs met alle middelen toegelaten).

B. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Artikel 137

§ 1. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid:

1° of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en iedere in de zaak gewezen beslissing;

4° of er op het onroerend goed een voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 63;

5° de lasten en voorwaarden die opgelegd zijn bij de verkavelingsvergunning.

Aan de akte wordt een stedenbouwkundig uittreksel toegevoegd, zoals bedoeld in artikel 135, § 1, dat ten hoogste vijf maanden voor de datum van de akte verleend werd.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in de artikelen 149 tot en met 151, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur.

Indien voor het onroerend goed een planbatenheffing verschuldigd is, stuurt de instrumenterende ambtenaar binnen de 30 kalenderdagen een afschrift van de akte aan de bevoegde ambtenaren overeenkomstig artikel 89, § 5.

³⁸¹ G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2003*, Mechelen, Kluwer, 2002, 56-57.

[Indien de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 141, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op artikel 141, 146, eerste lid, 4° en 162 van dit decreet.] (decreet van 26 april 2000, artikel 29)

§ 2. *De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle akten betreffende een hypothecaire lening of krediet dezelfde gegevens als opgesomd in § 1 [indien de lening of het krediet enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken.] (decreet van 26 april 2000, artikel 29)*

Daarnaast worden eveneens de gegevens over de vergunning opgenomen indien de lening betrekking heeft op de financiering van vergunningsplichtige werken ingevolge dit decreet. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf van de lening pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningmaatschappij bezorgd is.

§ 3. *De Vlaamse regering kan de nadere voorschriften voor de informatieplicht bepalen.*

1. Verplichtingen bij alle akten houdende overdracht van een onroerend goed

102. In hoofde van de instrumenterende ambtenaar gelden overeenkomstig art. 137, § 1, leden 1 en 3 een aantal algemene verplichtingen ten aanzien van onderhandse en authentieke akten van verkoop of verhuur voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, vestiging van een erfpacht of opstalrecht, of (andere) eigendomsoverdracht ten bezwarende titel. Deze verplichtingen gelden voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd³⁸², en zowel voor onderhandse als authentieke akten. Zij gelden volgens het decreet evenwel niet bij huwelijkscontracten (en hun wijzigingen), en contracten aangaande mandeligheid. Ook verdelingsakten vallen volgens de rechtsleer in het grootste deel van de gevallen niet onder de regeling. Overdrachten ten kosteloze titel en aan- of verkoopbeloften vallen ook niet onder de regeling, doch het is aan te raden de regeling hierop toe te passen³⁸³.

a. Vermeldingen in de akte

103. Deze algemene verplichtingen slaan vooreerst op de verplichte vermelding van bepaalde gegevens in de akte. Meer bepaald moeten volgende vermeldingen in de akte worden opgenomen:

- 1° of voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming (volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister);
- 3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding in het kader van het Decreet ruimtelijke ordening werd uitgebracht en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- 4° of op het goed een voorkeurecht in het kader van het Decreet ruimtelijke ordening rust;
- 5° de lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning;
- 6° de integrale overname van art. 99 Decreet ruimtelijke ordening (vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen).

104. Om deze vermeldingen te kunnen doen, dient de instrumenterende ambtenaar de benodigde informatie op te vragen, onder meer aan de gemeente. Aan de gemeente wordt sommige van deze informatie doorgaans door de notaris opgevraagd door middel van een modelformulier inzake vastgoedinformatie³⁸⁴, dat door de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat werd uitgewerkt. Het

³⁸² M. BOES, "Milieu en notarieel recht", in: K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieurecht*, Brugge, Die Keure, 2001, (1413) 1418.

³⁸³ S. SNAET, "Het recht van voorkeurecht en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, *Notarius* 2000, (41) 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkeurecht", *T.Not.* 2000, (322) 343.

³⁸⁴ [http://www.vvsg.be/actueel/notarissen_modelformulier.htm].

gebruik van dit formulier mag als een goede notariële praktijk bestempeld worden³⁸⁵, maar het formulier is onder meer ingevolge de decreetswijzigingen toch aan een actualisering toe (zie verder).

De vraag rijst of de instrumenterende ambtenaar de antwoorden van de gemeente moet controleren. De memorie van toelichting bij het decreet laat dit uitschijnen en stelt dat de notaris zich desnoods ter plaatse moet vergewissen van de situatie³⁸⁶. In de meeste rechtsleer wordt aangegeven dat de parlementaire voorbereiding op dat punt onrealistisch is en op de notaris een te zware last legt³⁸⁷. Wij kunnen ons aansluiten bij dit standpunt, doch toch mits enige nuancering. Het decreet legt zelfstandig aan de instrumenterende ambtenaar op de opgesomde vermeldingen te doen. Dit is meer dan het louter attesteren van wat anderen hem verklaren. De instrumenterende ambtenaar moet dus de informatie controleren binnen zijn mogelijkheden, dit is door te toetsen aan zijn eigen persoonlijke ervaring en kennis en aan de andere gebruikelijke informatiekanalen (zoals de hypotheekstaat, de verklaringen van de partijen, en het internet). Een toepassing van vroeger uit de rechtspraak is een geval waarin naast de verkopers ook de notaris burgerrechtelijk aansprakelijk werd gesteld die een verkavelingsplan niet had gecontroleerd, zodat de kopers ongemerkt een kavel hadden gekocht zonder oprit, terwijl de verkavelingsakte sprak van een kavel met oprit³⁸⁸. Ook werd het in de rechtspraak als een fout van de notaris beschouwd dat hij had nagelaten nauwkeurige inlichtingen in te winnen of de te verkopen woning getroffen werd door een rooilijn, terwijl het bestaan van die rooilijn door feitelijke omstandigheden (ligging aan een belangrijke verkeersweg, enz.) waarschijnlijk werd gemaakt³⁸⁹. In een ander geval werd een notaris in de rechtspraak burgerrechtelijk aansprakelijk gesteld die op een openbare verkoop een grond als bouwgrond had verkocht die in realiteit een opgehoogd terrein was dat feitelijk ongeschikt was om te bebouwen³⁹⁰. Ook uit een ander vonnis kan men afleiden dat de notaris niet aan zijn decretale informatieplicht kan voldoen door zich louter te baseren op de verklaringen van anderen³⁹¹. Bij eventuele tegenstrijdige informatie heeft de instrumenterende ambtenaar de plicht tot nader onderzoek over te gaan. Dit is natuurlijk iets anders dan dat de notaris zich bij iedere verkoop ter plaatse zou moeten gaan vergewissen van de feitelijke situatie; zoiets is inderdaad in het algemeen ondenkbaar. Doch ook een bezoek ter plaatse kan in bepaalde omstandigheden toch verwacht worden van de notaris, zoals bij een openbare verkoop, of wanneer hij tegenstrijdige informatie heeft ontvangen nopens een bouw misdrijf, of wanneer hij weet of behoort te weten dat de gegevens op het ingevuld model formulier niet kloppen met de feitelijke toestand.

1° Stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen, stedenbouwkundige uittreksels en attesten, en planologische attesten

³⁸⁵ D. MICHIELS, "De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, (1) 8.

³⁸⁶ *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 68.

³⁸⁷ A. CARETTE, "De informatieplicht uit het Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening", P. FLAMEY en J. GHYSELS (ed.), *Ruimtelijke ordening en stedenbouw anno 2000*, Diegem, Kluwer, (173) 186; D. MICHIELS, *l.c.*, 9; S. SNAET, *l.c.*, 48; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstrekking en het recht van voorkoop", *T.Not.* 2000, (322) 347.

³⁸⁸ Gent 8 januari 1957, besproken in: M. VAN DIEVOET, "De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 156, noot 28.

³⁸⁹ Brussel 20 september 1995, *Not.Fisc.M.* 1996, 224, noot M. BOES.

³⁹⁰ Luik 11 december 1989, *Actualités du droit* 1991, 210, noot L. HERVE.

³⁹¹ Rb. Tongeren 7 maart 1983, *Rev. not. b.* 1985, 106.

105. De verplichting om in de akte te vermelden of voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, is een uitdrukkelijke decretale verplichting. Zij geldt ook reeds zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat. Ondanks dat het decreet dit niet expliciet vermeldt, mag ervan worden uitgegaan dat dezelfde verplichting bestaat ten aanzien van verkavelingsvergunningen, en is het aangewezen hetzelfde te doen voor stedenbouwkundige uittreksels en attesten (zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister is stedenbouwkundige attesten nr. 1 en 2), en planologische attesten.

De instrumenterende ambtenaar zal de benodigde informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel dat hij bij de gemeente aanvraagt, eventueel aangevuld met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, dient hij zich te behelpen met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Op het modelformulier is niets voorzien ten aanzien van stedenbouwkundige uittreksels en attesten, en planologische attesten; het formulier zou best aan deze tekortkoming moeten worden aangepast.

Ook een wijziging, herziening, intrekking, schorsing of vernietiging van, of beroep tegen de vergunningen (en eventueel de attesten) is relevante informatie, die desgevallend in de akte dient te worden opgenomen. Zo dient de notaris in voorkomend geval de partijen te wijzen op een eventuele schorsing ingevolge de koppeling van de stedenbouwkundige vergunning met de milieuvergunning. Het modelformulier, waar er nu alleen sprake is van de wijziging van een verkavelingsvergunning, wordt best in die zin aangepast.

Niet te vergeten is ook dat constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet in het vergunningenregister de vermelding krijgen dat het vermoeden bestaat dat ze vergund zijn. In het modelformulier zou een vraag in die zin kunnen worden toegevoegd. Ook dit wordt in voorkomend geval best in de akte opgenomen.

Het vermelden van de stedenbouwkundige vergunningen in de akte is iets wat in de notariële praktijk (nog) niet steeds gebeurt. Soms wordt immers volstaan met een clause dat de verkoper verklaart alle nodige vergunningen verkregen heeft voor de eventueel verrichte bouwwerken, zonder dat de vergunningen worden gespecificeerd.

106. Ofschoon niet uitdrukkelijk vermeld in het decreet, mag van de instrumenterende ambtenaar ook worden verwacht dat hij nagaat of de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, het stedenbouwkundig uittreksel of attest, of het planologisch attest al dan niet vervallen is.

Het eventueel vervallen zijn is informatie die hij bij stedenbouwkundige vergunningen niet zal terugvinden op het ingevuld modelformulier; het formulier zou aan deze tekortkoming best worden aangepast. Bij verkavelingen zou de gemeente normalerwijze het verval moeten vermelden. Van zodra er een plannen- en vergunningenregister bestaat, dient een recent stedenbouwkundig uittreksel te worden gevoegd bij de akte. In afwachting daarvan is het een goede notariële praktijk nu een recent stedenbouwkundig attest nr. 1 toe te voegen.

De instrumenterende ambtenaar heeft de zelfstandige verplichting het verval van de vergunningen, uittreksels en attesten binnen zijn mogelijkheden na te gaan, op basis van de gegevens die hij opvraagt van de gemeente en van de partijen. Immers het verval van deze vergunningen, uittreksels en attesten gebeurt desgevallend van rechtswege (zie hoger).

i) Stedenbouwkundige vergunning.

Indien meer dan twee jaar verstreken zijn sedert de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning, dan dient de notaris de gemeente en de verkoper te ondervragen of de werken in deze periode zijn aangevangen, of de werken nadien meer dan twee jaar hebben stilgelegen en

of het gebouw winddicht was binnen drie jaar na de aanvang van de werken³⁹², en of de stedenbouwkundige vergunning vervallen is door de definitieve weigering van een corresponderende milieuvergunning, en het antwoord in de akte te noteren, en daaruit de gevolgtrekkingen maken voor wat betreft het al dan niet vervallen karakter van de vergunning.

In het algemeen geldt dat in geval van twijfel of onzekerheid (cf. de moeilijke beoordeling bij de schorsing van de vervaltermijnen bij een hangende procedure bij de Raad van State, tenzij de vergunde activiteiten strijdig zijn met een RUP; zie hoger) de instrumenterende ambtenaar in de akte best kan opnemen dat geen zekerheid kan worden geboden omtrent het al dan niet vervallen zijn van de afgeleverde vergunning.

ii) Verkavelingsvergunning.

Zijn er minder dan vijf jaar verstreken sedert de uitreiking van de verkavelingsvergunning, dan dient de notaris na te gaan of de verkavelingsakte werd verleden. In het geval de verkoper de verkaveling in haar geheel verkoopt, vooraleer de lasten en voorwaarden zijn uitgevoerd, en hij deze verplichtingen op de kopers wenst over te dragen dient de notaris er partijen op te wijzen dat de verkoper gehouden blijft jegens de overheid die de vergunning heeft verleend, behoudens wanneer deze met de overdracht uitdrukkelijk heeft ingestemd, en dit in de akte te vermelden. Zijn er meer dan vijf jaar verstreken sedert de uitreiking van de verkavelingsvergunning, dan dient de notaris na te gaan of het verval belet werd door de tijdige registratie van de verkoop, enz. van 1/3^e of 2/3^e van de kavels, naargelang het geval. In dat geval wordt het verval normalerwijze vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen³⁹³. Als het verval van de verkavelingsvergunning niet is vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen of niet in het vergunningenregister is opgenomen, kan wellicht niet worden verwacht van de notaris dat hij zelf een onderzoek instelt op het registratiekantoor³⁹⁴. In dit geval zal hij wel in de akte opnemen dat geen zekerheid kan worden geboden omtrent het al dan niet vervallen zijn van de afgeleverde vergunning.

In verband met het vermoeden van verval voor de verkavelingsvergunningen van vóór 22 december 1970, dient de notaris bij de gemeente en bij de verkoper na te gaan of hij binnen de 90 dagen na 1 mei 2000 melding heeft gedaan dat hij de vergunning wenste te behouden³⁹⁵. Let wel, niet de vermelde melding van de verkoper, doch slechts de opname van de verkavelingsvergunning voor dat perceel in het vergunningenregister heft het vermoeden van verval definitief op³⁹⁶. Het ontwerp van wijzigingsdecreet bepaalt dat op verzoek van de gemeente, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar binnen de 60 dagen beslist over dit deel van het vergunningenregister³⁹⁷. Dit is om de anders lang durende onbruikbaarheid van de verkavelingsvergunning korter te maken. De notaris zal de gemeente zo nodig vragen een dergelijk verzoek aan de stedenbouwkundige ambtenaar te richten, en zal de beslissing van de stedenbouwkundige ambtenaar bij de gemeente (of bij hem rechtstreeks) opvragen. De notaris zal de verklaringen en zijn bevindingen in de akte noteren.

Ook hier geldt dat in geval van twijfel of onzekerheid de instrumenterende ambtenaar in de akte best kan opnemen dat geen zekerheid kan worden geboden omtrent het al dan niet vervallen zijn van de afgeleverde vergunning.

iii) Stedenbouwkundig uittreksel of attest.

Zolang er geen plannen- en vergunningenregister bestaat, geldt het oude regime van de stedenbouwkundige attesten nr. 1 en nr. 2. Een stedenbouwkundig attest nr. 2 heeft een

³⁹² M. BOES, *l.c.*, 1426.

³⁹³ M. BOES, *l.c.*, 1427.

³⁹⁴ Rb. Gent 1 maart 1996, *Not.Fisc.M.* 1997, 18, noot M. BOSMANS.

³⁹⁵ D. MICHIELS, *l.c.*, 25.

³⁹⁶ Art. 191, § 4, lid 3, 4^o Decreet ruimtelijke ordening.

³⁹⁷ Nieuw art. 192, § 2, Decreet ruimtelijke ordening.

geldingsduur van één jaar. Is minder dan één jaar verstreken sinds de uitreiking van het stedenbouwkundig attest nr. 2, dan dient de notaris de gemeente en de verkoper te bevragen of binnen die termijn een stedenbouwkundige vergunning conform aan het attest is aangevraagd. Indien niet, dient de notaris erop te wijzen dat het slechts één jaar geldig is, en dat het attest vervalt indien niet binnen die termijn een daaraan conforme stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Indien meer dan één jaar verstreken is sinds de uitreiking van het stedenbouwkundig attest nr. 2, dan dient de notaris de gemeente en de verkoper te bevragen of binnen die termijn een stedenbouwkundige vergunning conform aan het attest is aangevraagd. Zoniet is het attest vervallen. De notaris zal de verklaringen en zijn bevindingen in de akte noteren³⁹⁸.

iv) Planologisch attest.

De notaris dient er de partijen op te wijzen dat een positief planologisch attest vervalt bij de overdracht van een zakelijk recht, en dit in de akte te vermelden. Toch kan het attest nog waarde hebben, indien tijdig een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd. Is minder dan één jaar verstreken sinds de uitreiking van het positief planologisch attest, dan dient de notaris de gemeente en de partijen te bevragen of binnen die termijn een stedenbouwkundige vergunning conform aan het attest is aangevraagd. Zoniet is het attest door de overdracht vervallen. Indien wél, dient de notaris na te gaan of de stedenbouwkundige vergunning vervallen is (zie hoger). Een negatief planologisch attest geeft aan dat het bedrijf aldaar niet blijvend meer zal kunnen uitgebaat worden. Het is dus voor de koper zeer nuttig dat de notaris de gemeente en de verkoper de vraag stelt of een negatief planologisch attest werd verleend, en de verklaringen in de akte noteert.

Het spreekt ook vanzelf dat de instrumenterende ambtenaar copie van de stukken (vergunningen, enz.) opvraagt bij de verkoper of de gemeente, en overmaakt aan de koper ten laatste vóór het verlijden van de authentieke akte. In de akte wordt best de verklaring van de koper opgenomen copie van de vergunningen en dergelijke te hebben ontvangen.

2° Stedenbouwkundige bestemmingen

107. De verplichting om in de akte de meest recente stedenbouwkundige bestemming te vermelden, is een uitdrukkelijke decretale verplichting. Zij geldt ook reeds zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, met dit verschil dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de plannen van aanleg of de RUP's wordt gebruikt. De instrumenterende ambtenaar zal de benodigde informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel dat bij de gemeente wordt aangevraagd, eventueel aangevuld met de verklaringen van de gemeente en de partijen. Zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, dient hij zich te behelpen met de verklaringen van de gemeente en de partijen, en het zelf raadplegen van de plannen van aanleg en RUP's. Zo werd in de rechtspraak een notaris burgerrechtelijk aansprakelijk gesteld omdat hij niet het gewestplan had geraadpleegd dat zes maanden voor het verlijden van de akte was openbaar gemaakt, zodat hij niet had gezien dat de grond geen "bouwgrond" meer was³⁹⁹.

Termen zoals "bouwgrond", "bouwland" (dit is akkerland) of "weekendgrond" zijn niet volgens de plannen van aanleg of de RUP's. En in het licht van de zelfstandige verplichting

³⁹⁸ Rb. Brussel 3 maart 2000, gepubliceerd in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 183; D. MICHIELS, *l.c.*, 27; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 348. Contra BOES, die stelt dat de bouwvergunning moet zijn aangevraagd binnen de vijf maanden na de uitreiking van het stedenbouwkundig attest nr. 2, opdat het attest "toelaatbaar" zou zijn (M. BOES, *l.c.*, 1426).

³⁹⁹ Gent 24 juni 1991, samengevat in C. VANHALEWYN en H. JACOBS, *Notariële beroepsaansprakelijkheid, Bespreking van de Belgische rechtspraak 1990-92*, Brussel, Bruylant, 1994, 45, nr. 1037; besproken in M. VAN DIEVOET, *l.c.*, 165, noot 66.

die het decreet aan de instrumenterende ambtenaar oplegt, volstaat het strikt genomen zelfs niet in de akte op te nemen dat het goed “volgens de verklaring van de gemeente” ligt in b.v. een woongebied, ofschoon dit in de praktijk niet ongebruikelijk is. Uiteraard zeker onvoldoende is een clause dat het goed “volgens de verklaring van de verkoper” ligt in b.v. een woongebied. In de rechtspraak werd er ook op gewezen dat de notaris de bestemming voor het totale goed moet vermelden, in casu dat het goed voor een strook van 10 meter langs de straatzijde in parkgebied lag (en voor de rest in landschappelijk waardevol agrarisch gebied)⁴⁰⁰.

Tevens is het nuttig niet alleen de meest recente stedenbouwkundige bestemming te vermelden, maar ook de andere actueel geldende. Dikwijls wordt een goed immers beheerst door diverse plannen van aanleg of RUP's. Zelfs het opnemen van de vorige bestemming is niet onnuttig (b.v. naast deze in het BPA ook deze in het gewestplan). Het recent plan kan immers worden geschorst of vernietigd door de Raad van State, in welk geval men moet terugvallen op de vorige bestemming. Ook ziet men op die manier welke eventueel bestemmingswijziging heeft plaatsgehad, met desgevallend planschade of planbaten tot gevolg. Dit geldt door het ontwerp van wijzigingsdecreet nog meer, nu daarin wordt bepaald dat een RUP ook kan bepalen dat een vroeger plan (gedeeltelijk) van kracht blijft. Het modelformulier komt aan deze bemerking globaal gezien tegemoet, doch moet nog worden aangepast aan de mogelijkheid dat er RUP's zijn. In de praktijk komt de notaris die het modelformulier gebruikt, doorgaans tegemoet aan deze bemerking.

Kortom zal de notaris dus in de akte vermelden al de geldende bestemmingen met verwijzing naar de diverse plannen van aanleg en RUP's. Ook bestemmingen die niet meer gelden kunnen worden vermeld, met dezelfde verwijzing, waarbij echter moet worden aangegeven dat de desbetreffende bestemming niet meer van toepassing is, met verwijzing naar het plan dat het vorige heeft vervangen.

3° Bouwmisdrijven

108. De verplichting om melding te maken of er voor het onroerend goed een dagvaarding in het kader van het Decreet ruimtelijke ordening werd uitgebracht en van iedere in de zaak gewezen beslissing, is uitdrukkelijk opgelegd door het decreet. De verplichting geldt ook reeds zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat.

De instrumenterende ambtenaar zal de benodigde informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel dat bij de gemeente wordt aangevraagd, en de hypotheekstaat, eventueel aangevuld met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, dient hij zich te behelpen met de hypotheekstaat en de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Met name het opvragen van de hypotheekstaat is een essentiële verplichting van de notaris. In de rechtspraak vindt men een geval waarin de notarissen samen met de verkopers burgerrechtelijk aansprakelijk werden gesteld. Met name hadden de notarissen de hypotheekstaat niet geraadpleegd, waardoor de koper niet werd ingelicht over een vonnis tot afbraak dat op het goed rustte⁴⁰¹.

Ook andere informatie, zoals het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis is uitgevoerd, de verklaring van de stedenbouwkundige inspecteur dat een vergelijk is totstandgekomen⁴⁰², en het bewijs van betaling van de transactiesom, is belangrijk. De instrumenterende ambtenaar zal ook deze informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig

⁴⁰⁰ Rb. Gent 28 november 2000, gepubliceerd in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 224.

⁴⁰¹ Rb. Antwerpen 28 april 2000, gepubliceerd in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 192.

⁴⁰² S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 375.

uittreksel, de hypotheekstaat, en bij de gemeente en de verkoper. De notaris zal de verklaringen en zijn bevindingen in de akte opnemen.

Indien er een gerechtelijke procedure lopende (of voltooid) is, zal in de meeste gevallen de onderhandse overeenkomst terzake niets bevatten, en het bouw misdrijf maar aan het licht komen door de hypotheekstaat. In dit geval kan de notaris, of de partijen, eerst trachten vooralsnog de toestand te regulariseren via een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning. Lukt dit niet, dan dient de koper veiligheidshalve de vernietiging van zijn titel te vorderen⁴⁰³, dit om te beletten dat registratierechten verschuldigd zouden worden of om de betaalde registratierechten te kunnen recupereren⁴⁰⁴. Wanneer er een inbreuk is geweest op de informatieverplichtingen, kan de nietigheid niet meer worden ingeroepen na de ondertekening van de authentieke akte, voor zover die inbreuken bij het verlijden van de akte zijn rechtgezet en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht⁴⁰⁵.

Voor de koper zegt het feit dat geen dagvaarding werd uitgebracht, eigenlijk niet veel over het feit of op het goed al dan niet een bouw misdrijf rust. De verplichtingen van de notaris zijn dan ook ruimer dan wat het decreet voorschrijft. Eens er een plannen- en vergunningenregister is, worden daarin de gegevens met betrekking tot processen-verbaal opgenomen, zodat men dit ook in het stedenbouwkundig uittreksel zal zien. Eens er een dagvaarding werd uitgebracht voor het goed, zal men dit zien in de hypotheekstaat. De moeilijkheid bestaat in de situatie zolang er geen plannen- en vergunningenregister is, of wanneer het er wel is en geen processen-verbaal zijn opgemaakt. In deze twee gevallen weet immers niet met zekerheid dat geen bouw misdrijf voorligt. De notaris behoort de gemeente en de partijen dus hoe dan ook te bevragen op dit punt, meer bepaald of zij weet hebben van een proces-verbaal of van een bouw misdrijf (waarvoor nog geen proces-verbaal werd opgesteld) (b.v. ook door een vorige eigenaar begaan), en het antwoord in de akte te vermelden. In het modelformulier wordt overigens aan de gemeente gevraagd of en zo ja, voor welke handelingen, er reeds bouw misdrijven zijn vastgesteld.

De notaris is niet de best geplaatste persoon om bouw misdrijven op te sporen. Toch kan een bezoek ter plaatste in bepaalde omstandigheden inderdaad verwacht worden van de notaris, zoals bij een openbare verkoop, of wanneer hij tegenstrijdige informatie heeft ontvangen nopens een bouw misdrijf, of wanneer hij weet of behoort te weten dat de gegevens op het ingevuld modelformulier niet kloppen met de feitelijke toestand. Als er in een dergelijk geval b.v. een constructie werd opgericht zonder vergunning, of een verdieping te veel blijkt te zijn gebouwd dan dat de vergunning toelaat, mag van de notaris worden verwacht dat hij de partijen daarop attendeert. Zo werd in de rechtspraak geoordeeld dat de notaris die bij een openbare verkoop nalaat te vermelden dat de (in aanbouw zijnde) chabot en vijver op de verkochte grond niet vergund zijn, tekortschiet in zijn informatieplicht⁴⁰⁶. Ook werden naast de verkoper de notarissen burgerlijk aansprakelijk gesteld die op de hoogte waren van het bouw misdrijf, doch de koper niet hadden ingelicht nopens de onwettige aard van het verkochte gebouw. Het feit dat in de akte een clause was opgenomen dat de koper geen verhaal zal hebben tegen de verkoper ook al voldeden de gebouwen niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid, deed daaraan geen afbreuk⁴⁰⁷.

In de rechtsleer wordt voorgesteld wanneer er geen bouw misdrijven zijn vastgesteld in de onderhandse en authentieke akte een clause op te nemen waarin de verkoper verklaart voor alle werken de vereiste vergunningen te hebben verkregen, en deze vergunningen uiterlijk bij

⁴⁰³ Art. 162, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

⁴⁰⁴ M. BOES, *l.c.*, 1429.

⁴⁰⁵ Art. 162, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁴⁰⁶ Antwerpen 30 maart 1999, *Amén*. 2000, 141, noot O. JAMAR; *Limb. Rechtsl.* 1999, 165.

⁴⁰⁷ Rb. Turnhout 16 oktober 1989, *Turnhouts Rechtsleven* 1991, 56.

het verlijden van de authentieke akte in copie te overhandigen (te hebben overhandigd) aan de koper⁴⁰⁸. Deze werkwijze wordt ook in de notariële praktijk vaak gevolgd. In het algemeen kunnen wij daar wel inkomen, maar toch kan het opnemen van een dergelijke clause niet in zomaar alle gevallen aangewezen zijn. Dat een copie van de vergunningen moet worden overhandigd, daar bestaat geen probleem mee. Dit zou zelfs door de decreetgever moeten worden verplicht gesteld vóór het ondertekenen van de onderhandse akte. Zo zou de koper zich door controle van de feitelijke toestand met de vergunningen een beeld kunnen vormen van de wettigheid van de constructies. De voorgestelde clause lijkt ons evenwel nadelig voor de verkoper die geen professioneel is, omdat hij niet steeds zal weten of hij voor bepaalde activiteiten weldegelijk een vergunning nodig had (cf. de moeilijke beoordeling bij functiewijzigingen). Er kan in zulke gevallen wellicht worden volstaan met de vermelding in de akte van het antwoord van de verkoper op de vraag of hij weet heeft van een proces-verbaal of van een bouw misdrijf.

Met de voorgestelde clause als er wel een bouw misdrijf is, met name dat (in voorkomend geval) de koper verklaart op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies niet de vereiste vergunningen verkregen werden, enz.⁴⁰⁹, hebben wij geen problemen.

Ook wordt door sommige auteurs voorgesteld, naar analogie met de praktijk inzake bodemsanering, een opschortende voorwaarde in de onderhandse akte op te nemen, de zin dat de verkoop tot stand komt onder de opschortende voorwaarde dat de inlichtingenbrief van de gemeente “geen informatie bevat die de verkoop daadwerkelijk negatief kan beïnvloeden”. Zoals de auteur van die clause opmerkt is deze opschortende voorwaarde nogal ruim, zodat de vraag rijst of dergelijke clause soms niet meer problemen zal genereren dan oplossen. De clause lijkt overigens veel van haar waarde te verliezen waar wordt gesteld dat ze niet van toepassing is wanneer de gemeente niet heeft geantwoord op het moment van het verlijden van de authentieke akte. Het is niet evident, zo denken wij, de parallel te trekken met de bodemsanering. Het bodemattest is blanco (geen vastgestelde vervuiling) of negatief (vastgestelde vervuiling). De inlichtingenbrief bevat talrijke informatieposten, die bovendien geen “zwart-witte” informatie geven. Het lijkt beter de opschortende voorwaarde naargelang het betrokken geval te specificeren in plaats van ze te linken met het (tijdig aan de notaris overgemaakte ingevulde) inlichtingenformulier in zijn geheel, b.v. in de zin dat een geldig stedenbouwkundig attest wordt verkregen, dat het goed in een niet-vervallen verkaveling ligt, enz.⁴¹⁰

Een gedeeltelijke oplossing voor de toekomst van deze problematiek zou kunnen liggen in een conformiteitsattest: de bouwheer zou de mogelijkheid moeten hebben om wanneer het gebouw af is aan de architect (of bij gebreke daaraan: een daartoe aangewezen ambtenaar) te vragen een attest af te leveren waarin hij verklaart dat het gebouw conform de stedenbouwkundige vergunning is. Dit zou heel wat klaarheid brengen, maar biedt natuurlijk voor de koper nog geen zekerheid vermits nadien nog werken kunnen worden uitgevoerd zonder vergunning. Het ontwerp van wijzigingsdecreet⁴¹¹ biedt hier zeker een aanknopingspunt doch gaat uit van een verplichting tot het beschikken van een conformiteitsattest bij bepaalde (grote) werken (door de Vlaamse regering te bepalen), op straffe van het niet vrijkomen van de financiële waarborg die de burger bij het verlenen van de vergunning moet stellen. Dit gaat misschien wel wat ver: degenen die een vergunning vragen worden “gestraft” met nog meer vereisten. Als het een mogelijkheid is voor de burger, vinden wij het echter een goede innovatie.

⁴⁰⁸ D. MICHIELS, *l.c.*, 15; S. SNAET, *l.c.*, 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 344.

⁴⁰⁹ D. MICHIELS, *l.c.*, 15.

⁴¹⁰ Zie ook S. SNAET, *l.c.*, 48; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 346.

⁴¹¹ Nieuw art. 105, § 3, lid 2 Decreet ruimtelijke ordening.

4° Andere stedenbouwkundige informatie

109. De verplichting om te vermelden of een recht van voorkoop ingevolge het decreet van toepassing is, is een door het decreet uitdrukkelijk opgelegde verplichting. Zij geldt evenwel niet zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat. Doch vermits de instrumenterende ambtenaar het voorkooprecht toch nu reeds in voorkomend geval moet aanbieden, moet hij tegelijkertijd toch de verplichting reeds nakomen⁴¹².

De instrumenterende ambtenaar zal de benodigde informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel dat bij de gemeente wordt aangevraagd, desgevallend aangevuld met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, dient hij zich te behelpen met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Het modelformulier maakt nog geen melding van het recht van voorkoop uit het decreet.

Er is evenwel nog heel wat andere stedenbouwkundige informatie, waarover het decreet het stilzwijgen bewaart. De notaris dient desalniettemin na te gaan en in de akte te vermelden of het goed gelegen is binnen of getroffen is door een herverkavelingsplan, onteigeningsplan, bouw- of stedenbouwkundige verordening, verkavelingsverordening of rooilijn(plan). Zo werd het in de rechtspraak⁴¹³ als een fout van de notaris beschouwd dat hij had nagelaten nauwkeurige inlichtingen in te winnen of de te verkopen woning getroffen werd door een rooilijn, terwijl het bestaan van die rooilijn door feitelijke omstandigheden (ligging aan een belangrijke verkeersweg, enz.) waarschijnlijk werd gemaakt. Het feit dat in de akte een clausule was opgenomen dat de koper geen verhaal heeft op de verkoper wegens alle overheidsbesluiten, en onder meer rooilijnen, deed daaraan geen afbreuk. De vermelde informatie is terug te vinden op het modelformulier. Echter ook van belang is of op het goed een heffing op de onbebouwde gronden of percelen, of een planbatenheffing (zie verder) van toepassing is. Dit laatste gegeven ontbreekt nog op het modelformulier (voorlopig is dit geen probleem daar zij slechts van toepassing wordt op 1 januari 2004). Eens er een plannen- en vergunningenregister bestaat, zullen alle vermelde gegevens wellicht in het stedenbouwkundig uittreksel te vinden zijn, dat als bijlage bij de akte moet worden gevoegd (zie verder). Het is een goede notariële praktijk, zolang er geen plannen- en vergunningenregister bestaat, het ingevuld modelformulier in copie over te maken aan de koper⁴¹⁴, en de verklaring van de koper in de akte te noteren dat hij deze heeft gekregen.

5° Lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning

110. Ook de lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning dienen in voorkomend geval te worden vermeld, zo stelt het decreet uitdrukkelijk. De verplichting in art. 137, § 1, 5° geldt volgens het decreet niet zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, doch de verplichting in art. 139, § 4 (zie verder) is wel reeds van toepassing. Het lijkt ons hoe dan ook van essentieel belang voor zijn aansprakelijkheid dat de instrumenterende ambtenaar ook de verplichting in art. 137, § 1, 5° reeds nakomt.

De instrumenterende ambtenaar zal uit het stedenbouwkundig uittreksel, dat bij de gemeente wordt aangevraagd, eventueel aangevuld met de verklaringen van de gemeente en de verkoper, te weten komen of er een verkavelingsvergunning bestaat. Van de verkoper, de verkavelaar of de gemeente kan hij dan te weten komen welke lasten en voorwaarden bij de verkavelingsvergunning werden opgelegd.

⁴¹² Zie ook S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 375.

⁴¹³ Brussel 20 september 1995, *Not.Fisc.M.* 1996, 224, noot M. BOES.

⁴¹⁴ D. MICHIELS, *l.c.*, 8.

Uit de rechtspraak blijkt dat de notaris niet kan volstaan met de vermelding van deze lasten en voorwaarden in de authentieke akte, wanneer de (zonder tussenkomst van de notaris opgemaakte) onderhandse overeenkomst enkel melding maakte van de verkavelingsvergunning, zonder de lasten en voorwaarden te vermelden. Hij dient in dit geval, op straffe van zijn burgerlijke aansprakelijkheid, de kopers attent te maken op de draagwijdte van deze lasten en voorwaarden⁴¹⁵. Ook werd in de rechtspraak naast de verkopers ook de notaris burgerlijk aansprakelijk gesteld die een verkavelingsplan niet had gecontroleerd, zodat de kopers ongemerkt een kavel hadden gekocht zonder oprit, terwijl de verkavelingsakte sprak van een kavel met oprit⁴¹⁶. Hetzelfde gebeurde in een geval waar een koper een kavel had gekocht van drie meter minder breed dan dat de verkavelingsvergunning voorzag. Er was op die drie meter enkel een erfdiensbaarheid van doorgang (naar garages), doch deze drie meter hadden moeten worden overgedragen aan de koper⁴¹⁷.

Ook vindt men rechtspraak die de notaris de verplichting oplegt ook bij de stedenbouwkundige vergunning de koper te wijzen op de voorwaarden die door de overheid zijn opgelegd⁴¹⁸. Deze rechtspraak blijft actueel omdat het nieuw decreet bepaalt dat ook in een stedenbouwkundige vergunning niet alleen voorwaarden maar ook lasten kunnen worden opgelegd.

In de rechtsleer wordt voorgesteld copie van de verkavelingsakte met de bijlagen en de verkavelingsvergunning als bijlagen bij de akte te voegen⁴¹⁹.

6° Art. 99 Decreet ruimtelijke ordening

111. De integrale overname van art. 99 Decreet ruimtelijke ordening (vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen), is een uitdrukkelijke decretale verplichting. Zij geldt ook reeds wanneer er nog geen plannen- en vergunningenregister is.

Daar waar de andere in het decreet vermelde verplichtingen voor de koper waardevolle informatie inhouden, is de integrale overname van art. 99 Decreet ruimtelijke ordening een vrij formalistische verplichting voor de notaris die alle akten twee bladzijden langer maakt, doch weinig nut bijbrengt. De decreetgever had beter volstaan met de verplichting een omschrijving daarvan te geven ("het is verboden te bouwen, vaste inrichtingen te plaatsen, of een bestaande(e) vaste inrichting of bouwwerk af te breken, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden, het reliëf aanmerkelijk te wijzigen, te ontbossen, (...) zonder stedenbouwkundige vergunning").

Ofschoon het decreet er niets rond zegt, is het aangewezen dat de notaris de partijen in voorkomend geval meer uitleg verschaft over het feit dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is bij bepaalde functiewijzigingen van bebouwde onroerende goederen. Vooral dat zij steeds nodig is bij de bewoning door niet-landbouwers van een exploitatiewoning bij een landbouwbedrijf die zij hebben gekocht (zie hoger), kan gemakkelijk uit het oog worden verloren. Daar komt bij dat volgens de regeling inzake zonevreemde gebouwen deze vergunning buiten de bestemming woongebied maar kan worden verleend onder bepaalde

⁴¹⁵ Gent 11 februari 1997, *T.B.B.R.* 1999, 287, noot K. TROCH; besproken in: H. BERQUIN, "De praktische invloed van R.O. en milieurecht op de organisatie en de uitoefening van het notarisambt, met inbegrip van de deontologie", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, (237) 244-249.

⁴¹⁶ Gent 8 januari 1957, besproken in: M. VAN DIEVOET, "De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 156, noot 28.

⁴¹⁷ Rb. Doornik 13 december 1993, *Actualités du droit* 1997, 293, noot M. SOMMACAL.

⁴¹⁸ Rb. Tongeren 15 juni 2000, gepubliceerd in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 201.

⁴¹⁹ S. SNAET, *l.c.*, 48; B. VAN OPSTAL, *o.c.*, 424.

voorwaarden (onder meer moet minstens een nevenbestemming landbouw aanwezig blijven, en mogen de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de exploitatiewoning), en dat zij helemaal niet kan worden gegeven in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied (zie hoger). De combinatie van beide regelingen brengt met zich mee dat de notaris er de koper die geen landbouwer is in voorkomend geval dient op te wijzen dat indien hij het goed zelf wil bewonen, hij daarvoor een vergunning nodig heeft die hij normalerwijze niet zal kunnen bekomen. De notaris zal in een dergelijk geval best zijn verklaring in de akte opnemen dat geen garantie kan worden gegeven dat voor de functiewijziging naar wonen een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend. De decreetgever heeft met deze regelingen bewust de splitsing tussen de bedrijfsgebouwen en de exploitatiewoning willen vermijden.

Opmerking [BD5]: Page: 5
 → Hier werd een alinea opgesplitst in meerdere alinea's. Er werd ook een opsomming met opsommingstekens toegevoegd.

b. Stedenbouwkundig uittreksel

112. Ook moet overeenkomstig art. 137, § 1, lid 2 bij elke akte een stedenbouwkundig uittreksel gevoegd worden, dat ten hoogste vijf maanden vóór het verlijden van de akte verleend werd. Deze verplichting geldt echter slechts vanaf de gemeente over een plannen- en vergunningenregister beschikt, en is van toepassing op onderhandse zowel als authentieke akten⁴²⁰.

De instrumenterende ambtenaar vraagt het stedenbouwkundig uittreksel aan bij de gemeente. Zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, kan het uittreksel worden vervangen door een brief van de gemeente, die de recente bestemming aangeeft volgens de plannen van aanleg of RUP's. In de aanvraag daarvoor kan de instrumenterende ambtenaar tegelijk ook de andere benodigde informatie aanvragen (zie hoger)⁴²¹. Het is een goede notariële praktijk het ingevuld modelformulier in copie over te maken aan de koper⁴²², en de verklaring van de koper in de akte te noteren dat hij deze heeft gekregen.

Het stedenbouwkundig uittreksel is een belangrijke informatiebron voor de koper. Alleen kan men zich enige vragen stellen bij de ouderdom ervan die het decreet toelaat. Vijf maand lijkt nogal veel, zeker wanneer men bedenkt dat het plannen- en vergunningenregister ook niet steeds onmiddellijk wordt aangepast aan wijzigingen. Tevens betreft het hier een materie die veel sneller aan wijzigingen onderhevig dan b.v. de bodemtoestand. De instrumenterende ambtenaar doet er dus wellicht goed aan indien het uittreksel oud is, kort voor het verlijden van de (authentieke) akte een nieuw uittreksel bij de gemeente aan te vragen. Zoniet neemt hij best in de akte op dat de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel geldt onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in het plannen- en vergunningenregister sinds de datum van het uittreksel.

In de rechtspraak werd een notaris burgerlijk aansprakelijk gesteld die had opgetreden bij de verkoop van een grond, die hij had bestempeld als "bouwgrond", doch waarbij hij niet vooraf een stedenbouwkundig attest nr. 1 had aangevraagd⁴²³. Ook in een ander geval werd een notaris burgerlijk aansprakelijk gesteld, die ten verzoeken van de verkoper actief was tussengekomen in een verkoop van - zo dachten beide partijen, ook de verkoper die dit in zijn publiciteit had aangegeven - "bouwgrond", die voor het verlijden van de authentieke akte achteraf bleek geen bouwgrond te zijn. De notaris diende schadevergoeding te betalen voor

⁴²⁰ Contra S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 345. Zij stellen dat deze verplichting enkel maar kan bedoeld zijn voor authentieke akten.

⁴²¹ M. BOES, *l.c.*, 1419.

⁴²² D. MICHIELS, *l.c.*, 8.

⁴²³ Rb. Brussel 12 april 1983, samengevat in: C. VANHALEWYN, *De burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Tien jaar Belgische rechtspraak*, Altiora, 1991, 168, nr. 243; besproken in: M. VAN DIEVOET, *l.c.*, 153, noot 17.

zijn opdrachtgever, die tevergeefs de koper had gedagvaard om de authentieke akte te doen verlijden⁴²⁴. Het mag als een goede notariële praktijk worden aangenomen dat een notaris die “bouwgrond” wenst te verkopen, buiten het geval van een nog geldende verkavelingsvergunning, over een stedenbouwkundig attest nr. 2 beschikt⁴²⁵.

2. Verplichtingen bij akten houdende overdracht van een onroerend goed waarop een herstelmaatregel rust

113. In hoofde van de instrumenterende ambtenaar gelden overeenkomstig art. 137, § 1, lid 4 twee specifieke verplichtingen indien ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing op het goed een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren. Deze verplichtingen gelden ook zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat. Dit vormt geen probleem vermits de instrumenterende ambtenaar de benodigde informatie kan halen uit de hypotheekstaat, eventueel aangevuld met de verklaringen van de stedenbouwkundige inspecteur, de gemeente en de verkoper.

De instrumenterende ambtenaar moet een afzonderlijke akte opmaken inzake de verplichting herstelmaatregelen uit te voeren, waarin wordt vermeld dat ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing op het goed een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren en tevens wordt vermeld dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar moet tevens een afschrift van die akte sturen aan de stedenbouwkundige inspecteur. De ratio legis van de afzonderlijke akte ligt hem in het feit dat slechts deze informatie relevant is voor de stedenbouwkundige inspecteur.

Om problemen te vermijden is het aan te raden eerst de afzonderlijke akte door de koper te laten ondertekenen en vervolgens pas de koopakte zelf. Anders zou het kunnen dat hij na de koopakte te hebben ondertekent, weigert de afzonderlijke akte te ondertekenen.

Het herstel in de vorige toestand en het uitvoeren van bouw- en aanpassingwerken, zal in beginsel moeten gebeuren door de nieuwe eigenaar. Het betalen van de meerwaarde echter is in eerste instantie de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. In geval een meerwaarde verschuldigd is en zij is nog niet betaald, lijkt het derhalve aangewezen dat de notaris deze van de koopprijs afhoudt. Het spreekt vanzelf dat eventuele geldboeten echter niet kunnen worden overgedragen op de koper⁴²⁶.

3. Verplichtingen bij akten houdende overdracht van een onroerend goed waarvoor een planbatenheffing verschuldigd is

114. In hoofde van de instrumenterende ambtenaar geldt overeenkomstig art. 137, § 1, lid 5 een specifieke verplichting indien voor het onroerend goed een planbatenheffing verschuldigd is. Deze verplichting geldt echter nog niet zolang er geen plannen- en vergunningenregister bestaat (de regeling inzake de planbatenheffing zal wel slechts in voege treden op 1 januari 2004). Met name moet de instrumenterende ambtenaar, indien een planbatenheffing verschuldigd is, een afschrift van de akte sturen aan de bevoegde ambtenaren. Ondanks dat het decreet daarover niets zegt, dient de instrumenterende ambtenaar ook de partijen te informeren nopens de hoofdlijnen van de regeling inzake de planbatenheffing. Minstens dient hij er partijen op te wijzen dat de planbatenheffing moet betaald worden binnen de zes maand na de verlening van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning (en dat deze geschorst is tot de betaling) of de overdracht van een zakelijk recht.

⁴²⁴ Gent 30 maart 1979, *R.W.* 1979-80, 2525.

⁴²⁵ Zie ook S. SNAET, *l.c.*, 48.

⁴²⁶ S. SNAET, *l.c.*, 50; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 350.

Zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat doet de instrumenterende ambtenaar er goed aan, wanneer een akte verleden wordt na de inwerkingtreding van een RUP of BPA, na te kijken of een geval voorligt waarin normalerwijze een planbatenheffing verschuldigd is. In voorkomend geval of bij twijfel dient hij aan de verkoper en de aangewezen ambtenaren te vragen of hij een aanslagbiljet heeft ontvangen respectievelijk of zij een aanslagbiljet hebben verstuurd of de heffing hebben ingekohierd, en het antwoord in de akte te noteren. Overigens moet een kopie van het aanslagbiljet door de aangewezen ambtenaren verstuurd worden naar de hypotheekbewaarder⁴²⁷. Op die manier blijft alleen een kleine onzekere periode van 90 dagen na de inwerkingtreding van het RUP over, dit is de periode binnen dewelke de aangewezen ambtenaren de inkohiering moeten doen⁴²⁸.

Ten aanzien van de planschadevergoeding, gelden geen uitdrukkelijk opgelegde verplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar. Toch doet hij er in voorkomend geval goed aan de partijen erop te wijzen dat het recht op planschadevergoeding onder meer ontstaat bij een overdracht ten bezwarende titel, en dat het vorderingsrecht op planschadevergoeding verjaart één jaar na het ontstaan, en in de akte te vermelden dat de partijen verklaren daarvan door hem op de hoogte te zijn gebracht⁴²⁹.

4. Verplichtingen bij akten houdende overdracht van een onroerend goed wanneer een onderhandse akte in een authentieke akte moet worden opgenomen

115. In hoofde van de instrumenterende ambtenaar geldt overeenkomstig art. 137, § 1, lid 6 een specifieke verplichting indien een onderhandse akte in een authentieke akte moet worden opgenomen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 141 Decreet ruimtelijke ordening (vermelding meest recente stedenbouwkundige bestemming en desgevallend overname van art. 99; zie verder). Met name moet de instrumenterende ambtenaar de partijen wijzen op de artikelen 141, 146 lid 1, 4° (strafbaarheid van het niet-naleven van de informatieverplichtingen) en 162 (vernietiging van titel) Decreet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt echter nog niet zolang er geen plannen- en vergunningenregister bestaat.

5. Verplichtingen bij akten betreffende een hypothecaire lening of krediet

116. In hoofde van de instrumenterende ambtenaar gelden overeenkomstig art. 137, § 2 een specifieke verplichting bij akten waarbij een hypothecaire lening of krediet wordt toegestaan. Met name moeten alle gegevens opgesomd in art. 137, § 1, lid 1 worden opgenomen in de akte. Indien de financiering betrekking heeft op ingevolge het decreet vergunningsplichtige werken, dan moet de akte ook de gegevens over de vergunning bevatten. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf van de lening pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningsmaatschappij bezorgd is⁴³⁰.

6. Verplichtingen bij een verdeling van een onroerend goed

Artikel 138

Bij verdeling van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het

⁴²⁷ Art. 90, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁴²⁸ Zie in verband met die onzekere periode M. BOES, *l.c.*, 1420.

⁴²⁹ S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 352.

⁴³⁰ Zie S. SNAET, *l.c.*, 50-52.

college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

Dit artikel geldt voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal.

117. Overeenkomstig art. 138 gelden er een aantal verplichtingen in hoofde van de instrumenterende ambtenaar met betrekking tot een akte van verdeling van een onroerend goed, zonder dat er een voorafgaande verkavelingsvergunning nodig is (b.v. het is een gift, of de afgesplitste gedeelten zijn niet bestemd voor het oprichten van woningen)⁴³¹. Deze zijn reeds van toepassing. Bedoeld wordt een verticale splitsing van een onroerend goed. Deze verplichtingen gelden voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal), en dit zowel bij onderhandse als authentieke akten.

Het betreft de volgende verplichtingen.

i) Een plan van de verdeling, en een attest met de aard van akte (verkoop, schenking, enz.) en de in akte te vermelden bestemming (landbouwgrond, bosgrond, enz.) van de kavels moet aangetekend worden opgestuurd aan het college van burgemeester en schepenen 20 dagen voor de ondertekening of de openbare verkoop⁴³².

ii) In de akte moeten worden vermeld:

- de eventuele opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen (deze gelden ten titel van inlichting en kunnen de splitsing niet verhinderen⁴³³);
- dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven;
- dat er geen zekerheid is omtrent de mogelijkheid om te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;
- de integrale overname van art. 99 Decreet ruimtelijke ordening.

De Stedenbouwwet bevatte een soortgelijke regeling, maar die gold enkel bij de verdeling van ongebouwde onroerende goederen, terwijl de huidige regeling geldt bij de verdeling van alle onroerende goederen, al dan niet bebouwd⁴³⁴. Wanneer een grond met het oog op verkoop voor woningbouw wordt afgesplitst van een bebouwd onroerend goed, mag geen akte van verdeling worden opgemaakt, doch moet een verkavelingsvergunning worden aangevraagd. Volgens sommige rechtsleer kan een uitzondering gemaakt worden wanneer voor deze af te splitsen grond reeds een stedenbouwkundig attest nr. 2 of een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, en mits de voorwaarden van deze vergunning of dat attest worden gerespecteerd, onder meer inzake de zijdelingse bouwvrije stroken⁴³⁵.

7. Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van kavels uit een verkavelingsvergunning

Artikel 101

(...)

⁴³¹ Zie I. DIJKMANS, "Het rechtsstatuut van 'verdelingen' van gronden die niet als verkavelingen in de zin van de Stedenbouwwet kunnen worden beschouwd", *T.R.O.S.* 1998, 408-419.

⁴³² Zie voor meer uitleg omtrent de brief die de notaris naar het college van burgemeester en schepenen stuurt D. MICHIELS, *l.c.*, 18.

⁴³³ S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 358.

⁴³⁴ M. BOES, *l.c.*, 1421; S. SNAET, *l.c.*, 52; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 354-357.

⁴³⁵ D. MICHIELS, *l.c.*, 19.

§ 3. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt [na overlegging van het proces-verbaal, bedoeld in artikel 130, § 1, tweede lid van dit decreet.] (ontwerp van wijzigingsdecreet, art. 20)

Artikel 139

§ 1. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden, betreffende een kavel gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd en worden, samen met de akte, op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.

§ 2. Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet ook, op zijn verzoek, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de [verkavelingswijziging] begrepen percelen identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De akte moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving van de verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in § 1 is bepaald. (ontwerp van wijzigingsdecreet, art. 27)

§ 3. In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning.

§ 4. De instrumenterende ambtenaar brengt de partijen op de hoogte van de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning.

De instrumenterende ambtenaar neemt artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

118. Overeenkomstig art. 139 gelden een aantal verplichtingen in hoofde van de instrumenterende ambtenaar voorafgaand aan akten van vervreemding, verhuring voor meer dan negen of vestiging van een zakelijk recht (met inbegrip van hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden) van een goed waarvoor een verkavelingsvergunning is afgegeven. Deze zijn reeds van toepassing. Deze verplichtingen gelden zowel bij onderhandse als authentieke akten.

Het betreft samengevat de volgende verplichtingen.

i) Op verzoek van de eigenaar(s) moet een verkavelingsakte, dit is een akte van verdeling van de stukken grond en lasten, worden opgemaakt. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan moeten als bijlagen worden opgenomen.

Volgens het door het ontwerp van wijzigingsdecreet aangepaste art. 101, § 3 mag deze verkavelingsakte bij "grote" verkavelingen slechts worden verleden als men over een verkavelingsvergunning beschikt en wanneer het proces-verbaal wordt overgelegd van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt ofwel dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde lasten van de eerste fase zijn uitgevoerd. Het stellen van een financiële waarborg voldoet dus niet. Daarmee heeft de decreetgever een tegenstrijdigheid van het oude art. 101, § 3, dat een financiële waarborg toeliet, met art. 130, dat dit niet toeliet, weggewerkt. Pas nadat de verkavelingsakte werd opgemaakt, kunnen kavels worden vervreemd, en dit vormt een verstrenging ten opzichte van de regeling onder de Stedenbouwwet⁴³⁶.

⁴³⁶ S. SNAET, *l.c.*, 53; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 361-363.

De vraag rijst of de instrumenterende ambtenaar de verkavelingsakte kan verlijden op verzoek van een deel van de (mede-)eigenaars die de verkavelingsvergunning hebben verkregen. Het antwoord is ontkennend. Daar de verkavelingsakte het zakenrechtelijk statuut van de verkaveling vastlegt, is de medewerking van alle eigenaars vereist. Alleen wanneer het gaat om verschillende eigenaars (niet: mede-eigenaars) en de eigendommen van de eigenaars die wel de akte willen ondertekenen voor uitvoering van de verkaveling vatbaar zijn, ook zonder daarbij de eigendommen van de weigerende eigenaars te betrekken, is het denkbaar dat een gedeeltelijke verkavelingsakte verleden wordt. Doch zelfs dan is het te verkiezen dat de bereidwillige eigenaars aan de verkavelingsvergunning verzaken en dan voor hun eigendommen alleen een nieuwe verkavelingsvergunning aanvragen, dit uiteraard wanneer stedenbouwkundige voorschriften de inwilliging van hun aanvraag waarschijnlijk maakt⁴³⁷. Het verdient geen aanbeveling om de lasten en voorwaarden van de verkavelingsvergunning, ook in de verkavelingsakte (of latere akten) op te nemen, want daardoor zouden zij tevens het statuut van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden krijgen, die later alleen met instemming van alle eigenaars gewijzigd kunnen worden. Indien de partijen toch erfdienstbaarheden willen opleggen, dan zal de notaris hen wijzen op dit gevolg.

In de praktijk komt het ook nogal eens voor dat de verkavelaar zich het recht voorbehoudt om zelf te stemmen, in plaats van de koper, met eventuele latere wijzigingen van de verkavelingsvergunning, niet alleen voor wat betreft de privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, maar ook in de wijzigingsprocedure van het decreet. Een dergelijke praktijk dient ten sterkste afgekeurd, omdat de bedoeling van de decreetgever duidelijk is om de actuele eigenaars – en niet de verkavelaar- inspraak te geven, omdat juist zij er de gevolgen moeten van dragen⁴³⁸.

ii) De verkavelingsakte met de bijlagen moeten worden overgeschreven op het hypotheekkantoor binnen de twee maand. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.

iii) Dit wordt analoog toegepast bij de wijziging van de verkavelingsakte. In dat geval volstaat het optreden van de eigenaar(s) op wiens aanvraag de wijziging van de verkavelingsvergunning werd toegestaan.

iv) In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, de datum en het nummer van de verkavelingsvergunning worden vermeld.

v) Aan de partijen moet kennis worden gegeven van de verkavelingsakte, het bestek van de verkaveling, de bepalingen van de verkavelingsvergunning en de wijzigingsbepalingen. In de akte van verkoop, verhuring, erfpacht of opstal moet melding worden gemaakt van deze kennisgeving en de datum van de vergunning, en moet artikel 99 van het Decreet ruimtelijke ordening integraal worden overgenomen.

8. Verplichting tot mededeling van de partijen en identificatie van de grond

Artikel 140

De Vlaamse regering kan bepalen dat bij een overdracht onder levenden van een eigendomsrecht en de vestiging of de overdracht onder levenden van een recht van opstal, van erfpacht, of van vruchtgebruik op een grond, de instrumenterende ambtenaar aan de administratie mededeling moet doen van de partijen bij die rechtshandeling en van de identificatie van de grond.

119. Overeenkomstig art. 140 kan de Vlaamse regering bepalen dat de instrumenterende ambtenaar voor bepaalde overeenkomsten aan de administratie mededeling moet doen van de partijen en van de identificatie van de grond. De bedoeling van deze bepaling is dat de

⁴³⁷ M. BOES, *l.c.*, 1422-1423; M. BOES, “ Stedenbouwkundige voorschriften en privaatrechtelijke erfdienstbaarheden”, *T.Not.* 1986, 97-105.

⁴³⁸ M. BOES, *l.c.*, 1428.

Vlaamse overheid informatie krijgt nopens de grondprijzen. Tot dusver is deze bepaling nog niet ten uitvoer gelegd.

9. Verplichting tot melding van overdrachten uit kleine verkavelingen

Artikel 129

(...)

(...) *Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.*

Artikel 130

(...)

§ 2. (...) *Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.*

120. De gemeente moet in staat gesteld worden om na te gaan of een kleine of grote verkaveling al dan niet vervallen is. Het decreet⁴³⁹ bepaalt dat het bewijs van de verkopen, enz. wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels van de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van de vervalttermijn van vijf, 10 of 15 jaar, naargelang het geval. De notaris zal er dus over waken dat hij onmiddellijk na het verlijden van de akte, een gewaarmerkt uittreksel aan de gemeente overmaakt. Hoewel het decreet de plicht tot het overmaken niet aan de notaris oplegt, moet hij (of de ontvanger) het uittreksel waarmerken, en is in de praktijk immers gebruikelijk dat hij zelf de uittreksels aan de gemeente overmaakt. Zoniet is het zijn taak als raadsman partijen minstens op de overmakingsplicht te wijzen. Hoewel, strikt genomen, het decreet eist dat de uittreksels vóór het verstrijken van de termijn van vijf, 10, respectievelijk 15 jaar gewaarmerkt (en overgemaakt) worden, dient redelijkerwijze aangenomen te worden dat dit ook later kan, voor zover de akten tijdig werden verleden en geregistreerd⁴⁴⁰.

10. Verplichtingen bij zonevreemde gebouwen

121. Het decreet legt geen specifieke verplichtingen op aan de instrumenterende ambtenaar bij zonevreemde gebouwen. Hij dient wel de partijen desgevallend in te lichten nopens de hoofdlijnen van de regeling. Deze zijn:

- dat voor het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, alsook de “kleine” werken, handelingen en wijzigingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is; dat voor de rest een stedenbouwkundige vergunning nodig is;
- dat voor het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die wél betrekking hebben op de stabiliteit, alsook het verbouwen, binnen bepaalde voorwaarden, een vergunning kan worden verleend binnen alle ruimtelijke bestemmingen;
- dat voor het herbouwen en uitbreiden, binnen bepaalde voorwaarden, een vergunning kan worden verleend binnen bepaalde ruimtelijke bestemmingen, zijnde geen ruimtelijk kwetsbare gebieden (b.v. agrarisch gebied);
- dat voor het herbouwen na een plotse ramp in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (b.v. natuurgebied) geen vergunning kan worden verleend;

⁴³⁹ Art. 129 en 130, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁴⁴⁰ M. BOES, *l.c.*, 1427-1428.

- dat er schadevergoedingsmogelijkheden zijn (een verplichte aankoop door het Vlaamse Gewest) wanneer de vergunning voor het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die wél betrekking hebben op de stabiliteit, of voor het herbouwen na een plotse ramp, werd geweigerd (zie hoger). Wanneer de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd, doet de notaris er goed aan partijen erop te wijzen dat een aanvraag in voorkomend geval binnen de 12 maanden (zie hoger) na de weigering moet worden ingediend, en dit in de akte te vermelden.

Daarnaast dient de notaris de vragen van partijen in dat verband te beantwoorden.

Ook dient de notaris in voorkomend geval in te gaan op de problematiek van de functiewijzigingen (zie hoger).

In de rechtsleer is het standpunt verkondigd dat de partijen best een copie wordt bezorgd van de regelingen terzake uit het decreet, en dat de notaris best een clause in de akte inlast dat de koper erkent door de notaris te zijn geweest op de gevolgen voor zonevreemde gebouwen, enz.⁴⁴¹ Wij achten dit evenwel niet echt nodig, tenzij partijen uitdrukkelijk om die copie zouden verzoeken natuurlijk.

C. Informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten

Artikel 141

Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen.

De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken moeten artikel 99 van dit decreet integraal overnemen in de akte.

122. Er gelden overeenkomstig art. 141 een aantal algemene verplichtingen ten aanzien van onderhandse akten van verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, of vestiging van een erfpacht of opstalrecht. Deze verplichtingen gelden voor iedereen die een dergelijke akte opmaakt en voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd. Zij gelden evenwel niet zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat.

Deze algemene verplichtingen slaan op de verplichte vermelding van bepaalde gegevens in de akte. Meer bepaald moeten volgende vermeldingen in de akte worden opgenomen:

1° of voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming (volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister);

3° de integrale overname van art. 99 Decreet ruimtelijke ordening (doch deze laatste verplichting geldt alleen voor vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken).

Voor meer uitleg terzake, kan worden verwezen naar de bespreking hoger. Op basis van de overgangsbepaling kan worden aangenomen dat nu reeds de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de plannen van aanleg of de RUP's moet worden vermeld, evenals art. 99.

D. Informatieplicht met betrekking tot publiciteit

Artikel 142

Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de

⁴⁴¹ D. MICHELIS, *l.c.*, 23.

eigendomsoverdacht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit:

1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en iedere in de zaak gewezen beslissing;

4° of er op het goed een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 63;

5° [of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.] (decreet van 26 april 2000, artikel 30)

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit [en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit] (ontwerp van wijzigingsdecreet, art. 28)

123. Er gelden overeenkomstig art. 142 een aantal algemene verplichtingen ten aanzien van de publiciteit inzake de verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, de inbreng in een vennootschap, de overdracht van een erfpacht of opstalrecht, en een (andere) eigendomsoverdracht met vergeldend karakter. Deze verplichtingen gelden voor alle personen die voor eigen rekening of als tussenpersoon optreden (dus met inbegrip van notarissen – onder de Stedenbouwwet golden inzake publiciteit enkel verplichtingen voor notarissen) en voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd. Zij gelden evenwel niet zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat.

Deze algemene verplichtingen slaan op de verplichte vermelding van bepaalde gegevens in de publiciteit. Meer bepaald moeten volgende vermeldingen in de publiciteit worden opgenomen:

1° of voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming (volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister);

3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding in het kader van het Decreet ruimtelijke ordening werd uitgebracht en iedere in de zaak gewezen beslissing;

4° of op het goed een voorkooprecht in het kader van het Decreet ruimtelijke ordening rust;

5° of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.

Voor meer uitleg terzake, kan worden verwezen naar de bespreking hoger. Onder meer in het licht van 5° is het verboden publiciteit te maken voor “bouwgrond” in een verkaveling, wanneer de verkavelingsvergunning nog niet werd afgeleverd⁴⁴². Op basis van de overgangsbepaling kan worden aangenomen dat nu reeds de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de plannen van aanleg of de RUP's moet worden vermeld, evenals art. 99. In de rechtspraak van onder de Stedenbouwwet vindt men een voorbeeld waarbij in hoofde van de notaris een fout werd weerhouden, die in de publiciteit niet de meest recente stedenbouwkundige bestemming en de vigerende vergunningen of stedenbouwkundige attesten had vermeld⁴⁴³.

Het ontwerp van wijzigingsdecreet heeft tot doel dat een uitvoeringsbesluit nader kan differentiëren naargelang de vorm van publiciteit (in het etalageraam van een immobiliënkantoor, op de regionale televisie, op het internet, enz.).

E. Sancties bij de niet-naleving van de informatieverplichtingen

124. De niet-naleving van de informatieverplichtingen wordt strafrechtelijk gesanctioneerd, waarbij strengere strafsancties gelden voor instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of

⁴⁴² S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 360.

⁴⁴³ Antwerpen 12 november 1996, *A.J.T.* 1997-98, 41.

verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen, of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep.

Daarnaast zijn er natuurlijk de privaatrechtelijke sancties. De parlementaire voorbereiding⁴⁴⁴, die laat uitschijnen dat het nakomen van de informatieverplichtingen, een geldigheidsvereiste voor de overeenkomst zou uitmaken, kan uiteraard niet gevolgd worden. Art. 162, lid 1 stelt dat de rechtbank, op vordering van de kopers of huurders van een goed, wanneer de vordering gebaseerd is op de artikelen 146 tot 151 (en sinds het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 dus niet alleen als het goed het voorwerp van een herstellvordering is⁴⁴⁵), hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde kan vernietigen, onverminderd schadevergoeding. Overeenkomstig art. 162, lid 2 kan de vordering tot vernietiging niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

2. Recht van voorkoop

A. Toepassingsgebied, uitzonderingen en rangorde

Artikel 63

Het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een recht van voorkoop uitoefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het voorkooprecht geldt, worden aangeduid.

Elk definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt voor elk van die zones de rangorde van de hiervoor vermelde overheden bij de uitoefening van het voorkooprecht.

De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkooprecht geldt, worden binnen de 10 dagen na de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan, bij aangetekend schrijven in hun woonplaats op de hoogte gesteld van dit feit.

Dat recht van voorkoop doet geen afbreuk aan een op 30 juli 1993 bestaand recht van voorkoop.

Het recht van voorkoop is niet van toepassing op goederen die het voorwerp zijn van een handelshuurovereenkomst die afgesloten werd voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Het recht van voorkoop vervalt wanneer het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 64

Het recht van voorkoop geldt niet in geval van:

1° verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de eigenaar;

2° verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de mede-eigenaar;

3° verkoop van het goed aan de ascendenten en de verwanten in de zijlijn tot in de tweede graad van de eigenaar;

4° verkoop van het goed aan een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning staan tot de verkoper als vermeld onder 1°, 2° of 3°.

125. Volgens art. 63 geldt kan in een ruimtelijke uitvoeringsplan een zone worden afgebakend waarin een recht van voorkoop wordt ingesteld voor de overheid op het desbetreffende bestuursniveau (Vlaamse Gewest, provincie of gemeente). Dit recht van voorkoop geldt alleen maar bij definitief vastgestelde RUP's en bij verkopen (geen andere overdrachten of vestigingen van zakelijke rechten, tenzij zij een verkapte verkoop uitmaken⁴⁴⁶). Het recht van voorkoop vervalt na vijf jaar.

⁴⁴⁴ *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/8, 103.

⁴⁴⁵ S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 372, noot 106.

⁴⁴⁶ Zie S. SNAET, *l.c.*, 41; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 324 (onder meer inzake de verdeling).

De rangorde tussen de rechten van voorkoop inzake ruimtelijke ordening (interne samenloop) wordt bepaald in die zelfde RUP's die ze instellen.

De rangorde tussen het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening en andere rechten van voorkoop (externe samenloop) vormt een moeilijker probleem.

i) Samenloop met het recht van voorkoop inzake ruilverkaveling. Uit de bepaling van het decreet dat geen afbreuk gedaan wordt aan de op 30 juli 1993 bestaande rechten van voorkoop, en het feit dat het recht van voorkoop inzake ruilverkaveling toen reeds bestond, kan worden afgeleid dat het primeert op dat inzake ruimtelijke ordening.

ii) Samenloop met het recht van voorkoop van de pachter. Sommigen⁴⁴⁷ passen de vorige redenering ook toe op dit geval en komen tot de conclusie dat het recht van voorkoop van de pachter primeert. Inderdaad wordt ook wel in de parlementaire voorbereiding⁴⁴⁸ gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan aan onder meer het voorkooprecht van de pachter. Deze stelling leidt echter tot het absurde gevolg dat ingeval de overheid een goed "gewoon" koopt, het voorkooprecht van de pachter niet geldt, terwijl ingeval de overheid een goed koopt in toepassing van een recht van voorkoop, de overheid wordt "gepasseerd" door het voorkooprecht van de pachter. Wij sluiten ons aan bij de andere stelling. De Pachtwet⁴⁴⁹ zelf bepaalt dat "de pachter geen recht van voorkoop heeft in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend". Een koop in toepassing van een recht van voorkoop moet juridisch nog steeds als een koop worden aangemerkt. Het recht van voorkoop van de pachter is dus ondergeschikt aan dit inzake ruimtelijke ordening⁴⁵⁰. Slechts nadat men de (federale) Pachtwet wijzigt in de andere zin, zal het voorkooprecht van de pachter kunnen primeren.

iii) Samenloop met het recht van voorkoop inzake huisvesting (Wooncode) of het recht van voorkoop inzake natuur (Natuurbehouddecreet). Het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening gaat voor, onder meer omdat de andere geen op 30 juli 1993 bestaande rechten van voorkoop waren⁴⁵¹.

iv) Samenloop met een conventioneel recht van voorkoop. Het recht van voorkoop inzake ruimtelijke ordening primeert als zakelijk recht op een persoonlijk recht⁴⁵².

Er gelden een aantal uitzonderingen. Het recht van voorkoop is niet van toepassing op goederen die het voorwerp zijn van een handelshuurovereenkomst die afgesloten werd voor de inwerkingtreding van dit decreet. Ook geldt het niet in geval van verkopen aan bepaalde personen in het decreet opgesomd. Het begrip samenwonende wordt verder in de parlementaire voorbereiding en de rechtsleer verduidelijkt. In geval van twijfel is het aan te raden dat de notaris aan de begunstigde van het recht van voorkoop de nodige bewijsstukken overhandigt om aan te tonen dat de koper weldegelijk een samenwonende is. Indien de begunstigde hiermee niet akkoord is, kan zij dit de notaris laten weten⁴⁵³.

⁴⁴⁷ S. SNAET, *l.c.*, 45; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 339; L. VENY, "Het recht van voorkoop in en ten voordele van het Vlaamse Gewest en andere overheden – een proeve van vergelijking", *T. Huurr.* 1998-99, 89-109.

⁴⁴⁸ *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, bij art. 63 en nr. 1332/8, 72.

⁴⁴⁹ Art. 52, 3°, Pachtwet.

⁴⁵⁰ Zie voor een uitgewerkte redenering terzake ten aanzien van het recht van voorkoop inzake natuurbehoud F. LOGGHE, "Juridische contouren van de voorkooprechten bij onroerende goederen", *Not.Fisc.M.* 2000, 135-175; G. VAN HOORICK, "De invloed van het decreet natuurbehoud op de huur van onroerende goederen", *T.Huurr.* 2001, 17-23; G. VAN HOORICK, "De invloed van het decreet natuurbehoud op het statuut van onroerende goederen", in: D. MEULEMANS (ed.), *Recente ontwikkelingen in het milieu(beschermings)recht relevant voor het buitengebied in Belgisch en Europees perspectief*, Brugge, Die Keure, 2002, nr. 14 (ter perse).

⁴⁵¹ Zie S. SNAET, *l.c.*, 46.

⁴⁵² S. SNAET, *l.c.*, 46.

⁴⁵³ Zie S. SNAET, *l.c.*, 43.

Een moeilijk probleem is wat er moet gebeuren bij de verkoop van een onroerend goed waarvan slechts een deel onderworpen is aan het recht van voorkoop? De verkoper dient in dit geval alleszins het recht van voorkoop aan te bieden, doch hij is, bij gebrek aan een uitdrukkelijke bepaling in het decreet, niet verplicht voor het betrokken deel een afzonderlijk aanbod te doen. Met andere woorden hij heeft de keuze om het aanbod te doen voor het geheel van het onroerend goed, of voor het deel dat onderworpen is aan het recht van voorkoop⁴⁵⁴.

B. Taak van de instrumenterende ambtenaar

Artikel 65

Het goed kan slechts verkocht worden nadat de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigden van het recht van voorkoop de gelegenheid heeft gegeven om hun voorkooprecht uit te oefenen en de verkoper hiervan op de hoogte heeft gesteld.

126. Het aanbieden van het recht van voorkoop is de taak van de instrumenterende ambtenaar. Het is een zeer belangrijke taak, want zowel het niet aanbieden van het recht van voorkoop als dit wettelijk gezien moet, als het ten onrechte aanbieden ervan, is schadelijk voor de partijen⁴⁵⁵.

De instrumenterende ambtenaar zal weten dat een recht van voorkoop van toepassing is uit het stedenbouwkundig uittreksel dat bij de gemeente wordt aangevraagd, desgevallend aangevuld met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, dient hij zich te behelpen met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. De verkoper zal normalerwijze op de hoogte zijn aangezien de eigenaar individueel betekend wordt binnen de 10 dagen na de inwerkingtreding van het RUP dat het recht van voorkoop heeft ingesteld.

Het decreet maakt onderscheid tussen de openbare verkoop en de onderhandse verkoop.

1. Openbare verkoop

Artikel 66

§ 1. *Bij een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar ten minste één maand vooraf de overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, bij aangetekende brief op de hoogte van plaats, dag en uur van de verkoop.*

§ 2. *Als de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar aan de aanwezige gevolmachtigden van de begunstigden van het recht van voorkoop, of zij dat recht wensen uit te oefenen.*

Willen twee of meer begunstigden hun recht uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen aan die welke de hoogste rangorde heeft.

§ 3. *Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de aanwezige gevolmachtigden van de begunstigden van het recht van voorkoop te vragen of zij hun recht van voorkoop uitoefenen.*

Als er geen hoger bod wordt gedaan of als de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de begunstigden van het recht van voorkoop en vraagt of deze hun recht van voorkoop al dan niet wensen uit te oefenen. Als deze binnen een termijn van vijftien dagen hun instemming niet aan de

instrumenterende ambtenaar hebben betekend bij aangetekend schrijven of die instemming niet hebben gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. Hebben twee of meer begunstigden de aanvaarding laten betekenen dan geldt de rangorde die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 63, tweede lid.

Als er wel een hoger bod is, wordt dit door de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigden van het recht van voorkoop en aan de koper megedeeld. In dat geval gelden opnieuw de bepalingen van §§ 1 en 2.

⁴⁵⁴ Zie verder S. SNAET, l.c., 46.

⁴⁵⁵ S. SNAET, l.c., 42.

127. De instrumenterende ambtenaar dient de begunstigden van het recht van voorkoop ten minste één maand vooraf op de hoogte te brengen.

Art. 66, lid 3 stelt dat de instrumenterende ambtenaar, als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, “er niet toe gehouden is” aan de aanwezige gevolmachtigden van de begunstigden van het recht van voorkoop te vragen of zij hun recht van voorkoop uitoefenen. We zouden stellen meer nog, het is een goede notariële praktijk dit niet te vragen en als de notaris het wél vraagt, dan moet worden aangenomen dat de overheid niet gehouden is op die vraag te antwoorden. De overheid hoeft nog niet in haar kaarten te laten kijken, vermits nog een hoger bod mogelijk is.

2. Onderhandse verkoop

Artikel 67

§ 1. Bij een verkoop uit de hand brengt de instrumenterende ambtenaar de overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, bij aangetekende brief op de hoogte van de inhoud van de akte, waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De akte wordt opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

§ 2. De overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, brengen de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief op de hoogte binnen [twee maanden] na de kennisgeving, bedoeld in § 1, indien ze het aanbod aanvaarden. De verkoop komt bij de aanvaarding tot stand onder opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop door een begunstigde van een hogere rang. De eigenaar en de instrumenterende ambtenaar worden per aangetekende brief op de hoogte gebracht van de aanvaarding door één van de begunstigden. (decreet van 26 april 2000, artikel 11)

§ 3. Wordt het voorkooprecht niet uitgeoefend binnen de termijn vermeld in § 2, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand verkopen tegen een lagere prijs of tegen gunstiger voorwaarden zonder nieuwe kennisgeving aan de overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid.

§ 4. De instrumenterende ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking tot een goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie ervan, aan de overheden, bedoeld in artikel 63, tweede lid, de prijs en de voorwaarden van de verkoop bekendmaken.

128. De kennisgeving van de inhoud van de akte, waarbij alleen de identiteit van de koper wordt opengelaten, is uiteraard niet vrijblijvend, maar geldt als aanbod, waarop niet meer kan worden teruggekomen. Het is van essentieel belang dat het aanbod alle voorwaarden van de koop omvat, want de begunstigde zal niet gehouden zijn tot voorwaarden die niet in het aanbod vervat zijn. De akte wordt opgesteld onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Indien in de koopovereenkomst een andere opschortende voorwaarde is opgenomen, zal het recht van voorkoop maar aangeboden worden op het ogenblik dat deze voorwaarde is vervuld, want het recht van voorkoop kan slechts aangeboden worden op basis van een vaststaande verbintenis. Voor de rest kan worden verwezen naar de tekst van het decreet. De notaris zal moeten controleren of de beslissing tot het uitoefenen van het recht van voorkoop genomen wordt door het bevoegde orgaan van de overheid⁴⁵⁶.

C. Sanctie bij miskenning van het recht van voorkoop

Artikel 68

In elk geval van miskenning van het recht van voorkoop, heeft elke begunstigde overheid het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 procent van de verkoopprijs. Bij samenloop van begunstigden wordt de rangorde gevolgd die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 63, tweede lid.

De vordering moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld. De vordering is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en zo nodig op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

⁴⁵⁶ S. SNAET, *l.c.*, 44-45.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, en ook de kosten van de akte. Hij is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en aan de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voorzover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop, na drie maanden vanaf de definitieve toewijzing en bij verkoop uit de hand, na drie maanden vanaf de kennisgeving. Bij het uitblijven van die kennisgeving verjaart de vordering na twee jaar vanaf de overschrijving van de akte.

Wanneer hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis van de rechter als titel. Elke uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

129. In elk geval van miskenning van het recht van voorkoop, heeft elke begunstigde overheid het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 procent van de verkoopprijs. Voor de rest kan worden verwezen naar de tekst van het decreet⁴⁵⁷.

⁴⁵⁷ Zie S. SNAET, *l.c.*, 45.